



**PARCO LOMBARDO
DELLA VALLE DEL TICINO**



U.O. N. 4

Settore Pianificazione, Paesaggio e GIS

*Sviluppo sostenibile
Tutela della biodiversità e dell'ambiente, qualità
della vita*

Spett.

**COMUNE DI SESTO CALENDE
Area Tecnica**

Rif. pratica prot. n. 6626/2021

OGGETTO: Indizione 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

Vista la nota prot. 13932 del 15.06.2021 a firma del Responsabile dei Servizi dell'Area Tecnica, pervenuta a questo Ente in data 16.06.2021 prot. 6626/2021 di Indizione della 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.

Premesso che:

- il Comune di Sesto Calende ha approvato il proprio Piano di Governo del Territorio con DCC n. 32 del 12.08.2011 e lo stesso è divenuto efficace a seguito di pubblicazione sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 48 del 30.11.2011;
- con DCC del Comune di Sesto Calende n. 11 del 27.01.2004 era stato approvato il Programma Integrato di Intervento "Q8" e con DCC n. 40 del 09.07.2007 la variante del Programma Integrato di Intervento "Q8 (Quartiere Centro) e Nocciolina (Quartiere Oneda)";
- la convenzione urbanistica afferente alla variante al PII definiva una durata di dieci anni dalla stipula della prima convenzione, avvenuta in data 13.07.2004, ma, per effetto del Decreto del Fare L. 98/2013, art. 30 comma 3 bis, tale termine è stato prorogato di tre anni e, pertanto, è spirato in data 13.07.2017;
- 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.;
- la nuova proprietà ha presentato agli uffici comunali in data 04.05.2021 con prot. n. 10595 lo 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;
- l'eventuale avvio del procedimento di piano attuativo in variante al PGT sarà deliberato dalla Giunta Comunale unitamente a quello di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS);

Visto l'art. 14 comma 3 della L. 241/1990, che prevede che "Per progetti di particolare complessità e di insediamenti produttivi di beni e servizi l'amministrazione procedente, su motivata richiesta dell'interessato, corredata da uno studio di fattibilità, può indire una conferenza preliminare finalizzata a indicare al

Via Isonzo, 1 – Ponte Vecchio di Magenta – 20013 – Magenta (MI)

Pec: parco.ticino@pec.regione.lombardia.it Tel.: 02-97210.213 e.mail: urbanistica@parcoticino.it

richiedente, prima della presentazione di una istanza o di un progetto definitivo, le condizioni per ottenere, alla loro presentazione, i necessari pareri, intese, concerti, nulla osta, autorizzazioni, concessioni o altri atti di assenso, comunque denominati";

Verificato che l'area di cui trattasi

- è interna al perimetro di Iniziativa comunale, ex art. 12 della DGR 5983/2001 e urbanisticamente azionata dal PGT vigente come:
 - in parte quale Tessuto Urbano Consolidato non soggetto a particolare disciplina;
 - in parte quale Tessuto Urbano Consolidato soggetto a disciplina per spazi pubblici e di uso pubblico;
 - in parte quale Nucleo di Antica Formazione;
- dista meno di 200 m dal Sito Natura 2000 più prossimo (ZPS IT2080301 in parte lombarda, in parte sovrapposto con il sito Natura 2000 piemontese ZPS/ZSC IT1150004)



FONTE: PdR 2.1a-E1

Preso atto che:

- Prima dell'entrata in vigore del Piano di Governo del Territorio, il comparto fu oggetto di proposta di programma integrato di intervento per la **realizzazione di volumi finalizzati all'insediamento di funzioni miste tra residenza, commercio e direzionale**;
- L'area in esame attualmente si presenta come area di cantiere con parte di edificazione realizzata allo stato rustico ed opere in sottosuolo quasi completate, oltre alla porzione di un'area di servizio dismessa recintata provvisoriamente;
- Il fabbricato su Via Matteotti presenta un'altezza al colmo pari a 11,45 m; sussistono incoerenze in corrispondenza delle altezze interpiano, dei muri di tamponamento, di taluni pilastri e del muro perimetrale esterno;
- Il PII 2007 convenzionava **un'altezza massima di 13,35 m**. La SLP totale ad oggi costruita ammonta a circa 2.480 mq; da verifiche puntuali si rileva inoltre una superficie lorda in sottotetto pari a circa 747,00 mq;
- con la seconda convenzione del PII "Quartiere Centro", siglata nel 2007, venivano autorizzati 3.579,51 mq complessivi -oltre a una superficie lorda in sottotetto pari a 1.451,46 mq;
- l'attuale proposta attuativa intende proporre una SLP complessiva massima realizzabile pari a 4.400,00 mq confermando il totale delle SLP legittimamente costruite pari a 1.642,81 mq seppur diversamente dislocate.
- L'area d'intervento si colloca in un contesto eterogeneo sia a livello di tessuto urbano che di qualità architettonica essendo essenzialmente frutto di sostituzioni edilizie avvenute principalmente nel secolo scorso e dello sviluppo della città contemporanea lungo l'asse del Sempione divenuto, nel tratto prospiciente l'area, via Matteotti;
- La nuova proposta di progetto si sviluppa recuperando in parte la giacitura dei fabbricati esistenti previsti dal precedente PII 2007 ed in particolare le opere in sottosuolo già eseguite. Viene mantenuto parte dell'edificio esistente (eseguito al rustico) lungo Via Matteotti in adiacenza alla proprietà "Telecom" in modo

da conservarne l'allineamento e l'angolo urbano già definito mantenendo la rampa veicolare di accesso ai parcheggi in sottosuolo. Il planivolumetrico, liberato dagli edifici interni al lotto, propone che **la volumetria restante sia concentrata in un unico edificio multipiano centrale all'area**. Un corpo residenziale con funzione di cerniera, in grado di mediare tra i diversi tessuti ed incrementare così sensibilmente il rapporto con il verde sia nell'area asservita ad uso pubblico che nelle parti private declinando in forme nuove il giardino ed i vuoti urbani precedenti alla sua trasformazione.

- Di seguito i principali parametri in variante:

PROPOSTA DI PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL PGT PROPOSTA PROGETTUALE anno 2021			PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO QUARTIERE CENTRO QUANTITA' CONVENZIONATE anno 2007		
CONSISTENZA DELL'INTERVENTO			QUANTITA' CONVENZIONATE anno 2007		
ST: territoriale		5.370,26 mq	ST: territoriale		5.370,26 mq
SC: coperta		1.001,78 mq	SC: coperta		2.029,08 mq
SL: Superficie Lorda		4.264,28 mq	SLP: Superficie Lorda di Pavimento		3.579,51 mq
	R - residenziale	2.823,56 mq		R - residenziale	1.782,41 mq
	C - commerciale	506,10 mq		C - commerciale	1.096,45 mq
	R - residenziale (Ospitalità)	934,62 mq		D - direzionale	700,65 mq
Recupero superficie sottotetto		0,00 mq	Recupero superficie sottotetto		1.451,46 mq
Verde		1.571,13 mq	Verde		330,00 mq
SUPERFICI PER SERVIZI *			SUPERFICI PER SERVIZI *		
Determinazione standard dovuti da PGT		2.365,14 mq	Determinazione standard dovuti da PRG		2.866,54 mq
36mq ogni 100 mq di SL	Cat.1 R - residenziale	1.352,94 mq		R - residenziale	1.069,44 mq
200% della SL	Cat.2 C - commerciale	1.012,20 mq		C - commerciale	1.096,45 mq
				D - direzionale	700,65 mq
QUANTITA'			QUANTITA'		
	NUOVA COSTRUZIONE	RISTRUTTURAZIONE		NUOVA COSTRUZIONE	
R - residenziale Corpo Alto	8.471,76 mc	--	R - residenziale	1.782,41 mq	
R - residenziale Corpo Basso	2.030,79 mc	773,07 mc	C - commerciale	1.096,45 mq	
C - commerciale Corpo Alto	106,47 mc	--	D - direzionale	700,65 mq	
C - commerciale Corpo Basso	290,53 mc	109,10 mc			

- I lineamenti progettuali alla base della trasformazione proposta costruiscono il seguente quadro dei parametri urbanistico-edilizi:

- superficie territoriale **ST**: 5.370,26 mq
- indice fondiario **IF**: E' stabilita una SLmax pari a 4.400,00 mq
Previsti a progetto = 4.264,64 mq
- superficie coperta: E' stabilita una Scopmax pari a 1.100,00 mq
Previsti a progetto = 1001,78 mq
- superficie a verde: E' stabilita una Sverde minima pari a 1.500,00 mq
Previsti a progetto = 1.571,13 mq
- altezza massima **H**: 40,00 m corpo alto
15,00 m corpo basso
- destinazione d'uso: residenza
commercio di vicinato
- dotazione aree per la sosta: 5.133,00 mq parcheggi privati
770,00 mq parcheggi a uso pubblico



- L'attuazione della proposta di PA necessita di **operare in variante allo strumento urbanistico comunale vigente**. Le modifiche per effetto dei contenuti della proposta afferiscono a:

- modifica della modalità attuativa, con il fine di avviare un procedimento urbanistico configurato come Piano Attuativo in luogo dell'intervento edilizio diretto;
 - introduzione di una specifica disciplina per il lotto di intervento, con il fine di prevedere una quantità massima complessiva di superficie lorda realizzabile;
 - stabilire l'altezza massima di ciascun corpo edilizio;
 - definire soglie minime e massime dei parametri di superficie coperta, superficie permeabile, superficie a verde.
- **Le porzioni a verde saranno realizzate quasi interamente sulla soletta dei parcheggi interrati**, quindi configurate come giardino pensile; è prevista la posa di una pianta secolare della tradizione lombarda, il gelso, alla quale potrà essere attribuito un ruolo catalizzatore di interesse per la fruizione pubblica qualificata (art. 58 comma 2);
 - Il progetto del verde, parte integrante del Piano Attuativo, dovrà attenersi nella maggior misura possibile a quanto disposto al comma 4 dell'art. 58 in merito a illuminazione, messa a dimora delle nuove alberature e scelta delle essenze. La quota di superficie permeabile è pressoché nulla;

Ritenuto che, in linea generale, siano da promuovere progetti che consentano di risolvere una evidente criticità legata alla permanenza di opere "non compiute" che trasmettono un senso di degrado paesistico-architettonico all'interno del tessuto urbano, si sottolinea comunque la necessità che tali proposte si integrino in maniera coerente e sostenibile con l'ambito circostante e non introducano ulteriori elementi di dissonanza.

In tal senso si ritiene che, ai fini della successiva espressione del parere di competenza, debbano essere approfonditi e affrontati in maniera adeguata i seguenti aspetti:

- Il Piano Attuativo in variante al PGT dovrà essere oggetto di **valutazione di incidenza** secondo le modalità definite dalla nuova normativa di riferimento (DGR 4488 del 29.3.2021 Regione Lombardia); dovrà tener conto altresì dalla presenza dei Siti Natura 2000 localizzati in territorio piemontese coinvolgendo anche gli Enti piemontesi competenti;
- Rispetto a tale aspetto, si segnalano come criticità che dovranno essere oggetto di adeguato approfondimento al fine di escludere una potenziale incidenza sulle specie tutelate, l'elevata altezza dell'immobile nonché le modalità realizzative dello stesso che dovranno tener conto della necessità di minimizzare i rischi di collisione da parte dell'avifauna;
- Da un **punto di vista paesaggistico**, sebbene la competenza per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica sia di competenza comunale, si ritiene che le valutazioni circa l'inserimento della nuova previsione (in termini di modifica dei parametri urbanistici) siano da affrontare preliminarmente in sede di procedura di esclusione VAS; in particolare si dovrà dar conto dei vincoli esistenti ai sensi del D.lgs 42/2004 art. 142 c.1 lett. f e c e art. 136 (Dichiarazione di notevole interesse pubblico riconosciuta con DM 3 ottobre 1961 per l'interesse pubblico della zona in quanto "*con le sue ville signorili, circondate da fiorenti giardini, che rispecchiano la tipica architettura locale, forma un quadro naturale di non comune bellezza panoramica avente anche valore estetico e tradizionale*") nonché dei beni culturali posti in prossimità dell'area di intervento. Andranno forniti adeguati *rendering* – da più punti di vista sia ravvicinati che ad adeguata distanza (anche da sponda piemontese)- che inseriscano il nuovo edificio rispetto al contesto circostante ed in relazione agli elementi caratterizzanti il paesaggio (elementi puntuali e visuali); in tal senso si ritiene necessario acquisire prospetti quotati reali tra l'edificato esistente e il nuovo edificio al fine di avere maggior contezza delle ricadute rispetto a visuali e punti di interferenza visiva;
- Si dovranno chiarire le modalità realizzative e di manutenzione dell'elemento di arredo a verde "verticale" che costituisce elemento caratterizzante l'intero progetto;
- Si invita inoltre alla verifica di coerenza con quanto previsto all'art. 12 della DGR 5983/2001 laddove si prevede che "*gli indici urbanistici e le altezze massime dovranno tener conto delle caratteristiche*

morfologiche del contesto, rispettando soprattutto nei tessuti storici consolidati la continuità delle cortine edilizie e l'andamento dei tracciati storici";

- Si giustifichi il fabbisogno residenziale a sostegno di tale intervento e si relazioni come tale variante incida sulle previsioni del PGT vigente, in termini di abitanti teorici equivalenti, destinazioni previste e standard;
- Siano forniti maggiori chiarimenti circa il rispetto del principio di invarianza idraulica; si ritiene che l'assenza di superfici permeabili, costituisca un limite progettuale da meglio approfondire.

A disposizione per eventuali chiarimenti, si porgono

Distinti saluti.

La Responsabile UO4
Francesca Trotti

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

E
COMUNE DI SESTO CALENDE Ufficio Protocollo Protocollo N.0017435/2021 del 26/07/2021