



CITTÀ DI SESTO CALENDE

Provincia di Varese

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N° 99 del 08/09/2021

OGGETTO: Piano attuativo in variante al PGT – Corso Matteotti, 25-31 - Atto di indirizzo per l'avvio del procedimento di variante e per la definizione dei parametri urbanistico-edilizi e degli impegni economici

L'anno duemilaventuno addì otto del mese di Settembre alle ore 17:30, nella Sala giunta, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, si è riunita sotto la presidenza del il Sindaco Giovanni Buzzi la Giunta Comunale. Partecipa all'adunanza ed è incaricato della redazione del presente verbale Il Segretario Reggente Dott.ssa Gabriella Grosso.

Intervengono i Signori:

N°	Nome	Carica	Presente	Assente
1	BUZZI GIOVANNI	Sindaco	si	
2	FAVARON EDOARDO	Vice Sindaco	si	
3	BOCA ENRICO	Assessore	si	
4	CAPRIGLIA JOLANDA	Assessore	si	
5	D'ONOFRIO CLAUDIA	Assessore	si	
6	COLOMBO ROBERTA	Assessore	si	

PRESENTI: 6 ASSENTI: 0

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta Comunale a trattare il seguente argomento :

OGGETTO: Piano attuativo in variante al PGT – Corso Matteotti, 25-31 - Atto di indirizzo per l'avvio del procedimento di variante e per la definizione dei parametri urbanistico-edilizi e degli impegni economici

LA GIUNTA COMUNALE

Richiamate la DCC n. 11 del 27.01.2004 di approvazione definitiva del Programma Integrato di Intervento "Q8" e la DCC n. 40 del 09.07.2007 di approvazione definitiva della variante del Programma Integrato di Intervento "Q8 (Quartiere Centro) e Nocciolina (Quartiere Oneda)";

Considerato che il Comune di Sesto Calende ha approvato il Piano di Governo del Territorio con DCC n. 32 del 12.08.2011 e che lo stesso è divenuto efficace a seguito di pubblicazione sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 48 del 30.11.2011;

Dato atto che le varianti puntuali al PGT in seguito approvate non hanno influito sull'ambito sito in Corso Matteotti, 25-31;

Verificato che l'area di cui trattasi è urbanisticamente azzonata:

- 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;
- ed è vincolata ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. 42/2004, all'interno del perimetro di Iniziativa Comunale;

Atteso che 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 che, 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;

Dato atto che, 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.;

Vista la documentazione presentata in data 04.05.2021 con prot. n. 10595 dalla Enrico Colombo S.p.A. 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;

Considerato che 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;

Dato atto che il servizio urbanistica, con nota prot. 13932 del 15.06.2021 ha indetto conferenza dei servizi preliminare ai sensi dell'art. 14 comma 3 della L. 241/1990 sullo studio di fattibilità del piano attuativo;

Preso atto che nell'ambito della conferenza sono pervenuti i seguenti pareri:

- Provincia di Varese, prot. 17001 del 21.07.2021;
- ARPA, prot. 17158 del 22.07.2021;
- Parco Lombardo della Valle del Ticino, prot. 17435 del 26.07.2021;

Atteso che nel periodo previsto per l'emissione dei pareri, intese, concerti, nulla osta, autorizzazioni, concessioni o altri atti di assenso, comunque denominati, da parte delle amministrazioni coinvolte, è pervenuto un contributo partecipativo da parte del Gruppo Consiliare "Insieme per Sesto", prot. 17418 del 26.07.2021;

Vista la comunicazione prot. 18095 del 03.08.2021 con cui il Responsabile del Servizio Urbanistica ha trasmesso i sopra citati pareri e ha chiesto alla Giunta Comunale, organo competente per l'avvio del procedimento di piano attuativo in variante al PGT unitamente a quello di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), di esprimersi nel merito con formale atto di indirizzo;

Atteso che la ricognizione dei dati quantitativi relativi al previgente P.I.I., sia in termini edificatori che di impegni economici e convenzionali, è di competenza del Servizio Urbanistica e la Giunta ne prende atto ai fini della valutazione delle condizioni di attivazione della procedura di variante al PGT;

Atteso altresì che i pareri pervenuti dagli Enti coinvolti nella procedura di conferenza di servizi preliminare consentono una valutazione da parte dell'Amministrazione che ponga condizioni eventualmente più restrittive rispetto allo studio di fattibilità e considerazioni generali sulla sostenibilità della variante che dovrà approdare in Consiglio Comunale;

Considerato che è lasciata al proponente, attraverso una revisione del medesimo studio di fattibilità depositato, una più approfondita dimostrazione di sostenibilità ambientale complessiva da includere nel rapporto preliminare di VAS, che tenga conto delle presenti condizioni di procedibilità della variante e delle risultanze indicative di alcune criticità, anche se non direttamente prescrittive nella loro formulazione, contenute nei pareri pervenuti, in particolare quelli a cura della Provincia di Varese e del Parco del Ticino;

Ritenuto che l'attivazione di una procedura di variante sia auspicabile in considerazione della necessità di porre in atto un processo di riqualificazione dell'ambito che da anni versa in una condizione di particolare criticità, con evidenti ricadute di degrado urbano e di altrettanto evidenti opportunità e necessità di attivazione di processi di riqualificazione;

Considerato che le condizioni di sostenibilità complessiva del suddetto processo di riqualificazione non siano attuabili attraverso le regole attualmente vigenti in relazione alla avvenuta decadenza della convenzione del P.I.I. del 2007 e che solo un nuovo Piano Attuativo in variante sia in grado di rideterminare un corretto rapporto fra benefici pubblici e privati derivanti da una nuova convenzione urbanistica da stipulare fra le parti;

Ritenuto, ai fini di una conferma del rapporto negoziale già approvato con la convenzione del 03.12.2007, di poter riproporre quanto già assestato negli atti del P.I.I. del 2007, ora scaduto, con le opportune rivalutazioni ed attualizzazioni sia in termini economici che di modalità di calcolo delle superfici, ad esclusione di alcuni aspetti relativi alla localizzazione ed entità da cedere in loco degli standard pubblici e all'altezza dei fabbricati;

Visto l'art. 49 comma 1 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 ai sensi del quale sulle proposte di deliberazione sottoposte alla Giunta che consistano in un atto di indirizzo non deve essere richiesto il parere di regolarità tecnica del Responsabile del servizio interessato;

Con voti **unanimi** favorevoli resi nelle forme di legge;

DELIBERA

Di approvare quanto esposto in premessa e di dare al Responsabile del Servizio il seguente atto di indirizzo;

- 1. Di definire** i seguenti indirizzi per la predisposizione del progetto definitivo che sarà oggetto di 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:

SLP

PII 2007: SLP mq 3.579,51 + sottotetti mq 1.451,46 = mq 5.030,97

Il calcolo odierno della SLP differisce rispetto al precedente, sebbene già nel PII fossero esclusi dal computo "gli anditi pedonali assoggettati ad uso pubblico".

Attualizzando la modalità di calcolo, con le esclusioni prescritte dal PGT vigente, la SLP prevista nel PII 2007 sarebbe pari a mq 3.098,53 + sottotetti mq 1.327,88 = TOTALE MQ **4.426,41**.

Nel nuovo APC la quantità massima ammissibile di SLP è pari a **MQ 4.400**.

Altezza

L'altezza massima proposta nello studio di fattibilità, in variante urbanistica, è pari a m 40,00.

Si ritiene che tale proposta non sia adeguata e che vada rivisitata.

L'altezza massima dell'edificio, calcolata secondo i parametri definiti dal PGT vigente, che si ritiene ammissibile in variante urbanistica è pari a **m 33,00 da quota Sempione in fregio all'ambito**, in relazione alle seguenti considerazioni:

- il punto più alto di ingombro degli edifici condominiali circostanti varia mediamente da m 29,50 a m 30,0 con un punto massimo di altezza sul livello del mare di m 231,30;
- la nuova altezza massima di m 33,00 deriva dalla considerazione che siano sostenibili fino a 9 livelli fuori terra da m 3,25 di interpiano, oltre ad un ulteriore livello di attico con arretramento di almeno 2 m dal piano verticale di facciata del piano tipo (filo esterno dei balconi) e m 0,5 di flessibilità (m 3,25 x 10 + m 0,50 = m 33,0).
- quanto sopra oltre ad un ammissibile extracorsa del solo ascensore impostato al "minimo tecnico da dimostrare".

In questo modo si ritiene sostenibile la modificazione dello skyline esistente, caratterizzato, nel centro di Sesto Calende, da molti fabbricati di scarsa qualità di altezza simile, edificati tra gli anni '60 e '70 del secolo scorso.

Si ritiene inoltre, anche per futuri interventi in variante ed eventualmente di revisione del PGT per questo ambito, che la nuova altezza come sopra determinata possa consentire interventi di maggiore qualità rispetto all'esistente.

L'indicazione di cui sopra, relativa alla altezza massima consentita, ha sola finalità di tipo urbanistico di ammissibilità della variante al PGT.

Standard pubblici

Si condivide il posizionamento degli standard pubblici a raso, mentre non si ritiene appetibile il posizionamento degli stessi nel sottosuolo.

Impegni economici

Ai fini della variante urbanistica e delle condizioni di riqualificazione dell'ambito, si ritiene che debbano essere valutati:

- gli impegni economici complessivi del precedente P.I.I., riparametrati al mq di SLP del progetto attuale e convenzionati all'epoca, comprensiva delle superfici dei sottotetti, previsti nel progetto originario e già indicati da recuperare successivamente ai sensi della normativa previgente. Tali impegni dovranno essere rivalutati con il calcolo degli interessi legali dalla data del 03.12.2007 (data di stipula della convenzione urbanistica);
- il calcolo del contributo straordinario di urbanizzazione, ai sensi dell'art. 16 comma 4 lettera d ter) del DPR 380/2001, eventualmente scomputabile a favore della realizzazione di opere di urbanizzazione, così come disposto con DCC n. 20 del 28.04.2016;
- la modifica del regime giuridico dei parcheggi al piano - 2 (da parcheggio privato ad uso pubblico a parcheggio privato), di cui quantificare il valore con perizia di stima, non compensabile con opere;
- la monetizzazione dello standard pubblico eventualmente non reperibile all'interno dell'ambito, di cui quantificare il valore con perizia di stima, non compensabile con opere;
- la monetizzazione della quota di aree destinate a parcheggio privato direttamente accessibili da spazi pubblici o comunque da strade carrabili ancorché private, eventuale non reperibili, di cui quantificare il valore con perizia di stima, non compensabile con opere.

2. Di confermare la volontà dell'Amministrazione di dare avvio al procedimento di variante al PGT unitamente a quello di verifica di esclusione della VAS, alle condizioni sopra delineate.

3. Di demandare al Responsabile del Servizio il parere di regolarità tecnica in ordine all'avvio di procedimento ed ai successivi atti finalizzati all'approvazione della variante;

Di dichiarare, vista l'urgenza, a seguito di separata votazione, **ad unanimità di voti favorevoli**, ai sensi e per gli effetti dell'art. 134 comma 4 del T.U.E.L., la delibera **immediatamente eseguibile**.

Letto, confermato e sottoscritto

il Sindaco
Giovanni Buzzi

Il Segretario Reggente
Dott.ssa Gabriella Grosso
(atto sottoscritto digitalmente)