



Città di Somma Lombardo
Provincia di Varese

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Delibera N. 85 / 2020

**OGGETTO: ADOZIONE PIANO ATTUATIVO N.1/2017 - AREA AC1 CORSO EUROPA,
CONFORME ALLE PREVISIONI DI PGT**

Immediatamente eseguibile

L'anno **duemilaventi**, il giorno **ventiquattro**, del mese di **luglio**, alle ore **11:00**, in Somma Lombardo, in Sala Giunta si è riunita la Giunta nelle persone dei signori:

Cognome e Nome	Presente
BELLARIA Stefano - Sindaco	Sì
ALIPRANDINI Stefano - Vice Sindaco	Sì
NORCINI Raffaella - Assessore	Sì
CALO' Francesco - Assessore	Sì
PIANTANIDA CHIESA Edoardo - Assessore	Sì
VANNI Barbara Stefania - Assessore	Sì
Totale Presenti:	6
Totale Assenti:	0

Partecipa il Segretario Generale AFFAITATI Annachiara.

Il Sig. BELLARIA Stefano, nella sua qualità di Sindaco, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- in data 6.2.2014 è entrato in vigore di Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 30 in data 11.7.2013, divenuto efficace a seguito della pubblicazione sul BURL n°6 del 5.02.14;
- in data 26.2.2019 con deliberazione di Consiglio comunale n. 14 del 26.2.2019 di proroga della validità del Documento di Piano vigente ai sensi dell'articolo 5 della legge regionale 28.11.2014, n. 31 previste dalla legge regionale n. 17/2018;
- in data 21.2.2020 con deliberazione di Consiglio comunale n.1 è stata adottata la Variante Parziale al PGT vigente;

Vista l'istanza di piano attuativo presentata in data 27.4.2017 – prot. 10292 presentata dal sig. Beia Achille, in qualità di legale rappresentante della società Immobiliare Brembo srl, proprietaria dei mappali 4732 e 16855 foglio 9 della Sezione Censuaria di Somma Lombardo, integrata in data 8.6.2020 prot. 15550 dal sig. Vaglietti Albino, in qualità di nuovo legale rappresentante della società Immobiliare Brembo srl, per la realizzazione di edifici residenziali insistenti sulla parte di piano attuativo denominata lotto A e di palazzina residenziale con parte commerciale – media struttura di vendita di rilevanza locale – insistente sulla parte di piano denominata lotto B nonché due parcheggi di uso pubblico, uno in fregio a via Puccini e uno a corso Europa, di cui al fascicolo 01/2017;

Considerato che, secondo il vigente PGT, l'area compresa nel perimetro della proposta Piano Attuativo di cui al fascicolo n. 01/2017 risulta classificata all'interno dell'Ambito di Trasformazione AC1 – corso Europa, con riferimento alla relativa scheda attuativa del Documento di Piano;

Rilevato che, secondo il vigente PGT, il perimetro di Piano insiste catastalmente sui mapp. 4732 e 16855 del Foglio 9 della sezione censuaria di Somma Lombardo ed ai sensi dell'art. 6 comma 3 delle NTA è stato fatto coincidere con i confini di proprietà;

Verificato che secondo l'adottata Variante Parziale al PGT Vigente l'area compresa nel perimetro della proposta Piano Attuativo di cui al fascicolo n. 01/2017 risulta classificata all'interno dell'Ambito di Trasformazione AC1 – corso Europa, con riferimento alla relativa scheda attuativa del Documento di Piano;

Visto l'articolo 14 della Legge Regionale 11.3.2005 n. 12 e s.m.i. inerente la procedura di approvazione di piani esecutivi e loro varianti, conformi alle previsioni di PGT, da parte della Giunta comunale;

Visti i documenti e gli elaborati progettuali predisposti dai tecnici progettisti. Arch. Alberto Brighenti e geom. Sonia Antoniali, incaricati dalla proprietà, allegati alla presente deliberazione per formarne parte integrante e sostanziale, che prevedono la realizzazione di residenziali insistenti sulla parte di piano attuativo denominata lotto A e di palazzina residenziale con parte commerciale – media struttura di vendita di rilevanza locale – insistente sulla parte di piano denominata lotto B nonché due parcheggi di uso pubblico, uno in fregio a via Puccini e uno a corso Europa, così composti:

Documentazione

Relazione tecnica illustrativa

Corografia

Estratto mappa e PGT

Visure catastali

Documentazione fotografica

Calcoli planivolumetrici ed oneri

Computo metrico opere di urbanizzazione

Relazione dichiarazione in materia di eliminazione barriere architettoniche

Schema convenzione
Indagine geologica
Relazione opere di urbanizzazione
Perizia monetizzazione
Studio viabilistico
Relazione tecnica commerciale
Piano economico
Dichiarazione impianto di illuminazione
Dichiarazione criteri prestazionali

Elaborati progettuali

Tav. 1 – determinazione della superficie di piano
Tav. 2 – rilievo dello stato di fatto con sezioni dell'area d'intervento
Tav. 3 – aree in cessione
Tav. 4 – planimetria di progetto
Tav. 5 – opere di urbanizzazione
Tav. 5bis – particolari urbanizzazione e recinzione
Tav. 6 – verifiche parametri piano terra
Tav. 6bis – verifiche parametri piano primo
Tav. 7 – piante di progetto
Tav. 8 – prospetti e sezioni di progetto

Dato atto che:

- la scheda di trasformazione dell'Area AC1 – corso Europa prevede un comparto avente una superficie perimetrata pari a mq 6.192 con un indice territoriale massimo di 0,90 mc/mq;
- in base all' art. 8 delle NTA del Piano dei Servizi, i Piani attuativi a destinazione residenziale già conformati hanno il vincolo di monetizzazione delle aree a standard eccedenti i 18 mq/ab;
- l'art. 8 comma 5 del Documento di Piano del vigente PGT prevede che nelle aree residenziali già conformate nel PRG, individuate nella tavola A19, sono realizzabili interventi residenziali secondo le disposizioni dell'art. 17 delle NTA del Piano delle Regole del vigente PGT e dell'elaborato A24;
- il Piano Attuativo in esame, denominato Area AC1 di corso Europa, risulta essere ambito già conformato nel PRG approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 92 del 28.11.2003;
- l'art. 17 delle NTA del Piano delle Regole prevede che l'insediamento delle attività commerciali sia regolato dal Titolo VI;
- l'art. 50 del Titolo VI delle NTA del Piano delle Regole prevede che nella subzona 1, in cui è inserita l'area di trasformazione AC1 di corso Europa, siano ammesse delle Medie struttura di vendita di rilevanza locale (MSLP);

Verificato che, secondo l'adottata Variante Parziale al PGT Vigente:

- la scheda di trasformazione dell'Area AC1 – corso Europa prevede un comparto avente una superficie perimetrata pari a mq 6.192 con un indice territoriale massimo di 0,3 mq/mq;
- in base all' art. 7 delle NTA del Piano dei Servizi, i Piani attuativi a destinazione residenziale già conformati hanno il vincolo di monetizzazione delle aree a standard eccedenti i 18 mq/ab;
- le NTA del Piano delle Regole prevedono che l'insediamento delle attività commerciali sia regolato dal Titolo V – Norme per il commercio;
- l'art. 54 del Titolo V delle NTA del Piano delle Regole prevede che nell'addensamento commerciale dei centri cittadini, in cui è inserita l'area di trasformazione AC1 di corso

Europa, siano ammesse delle Medie struttura di vendita di prossimità (MSV1), tra i 251 mq e i 500 mq di superficie di vendita;

Preso atto che la proposta di Piano attuativo di cui trattasi prevede:

- una superficie territoriale edificabile rilevata di mq 6.341,44;
- una volumetria massima edificabile di mc 5.707,29;
- un volume di progetto complessivo, da verificare in fase di presentazione del relativo titolo abilitativo, pari a mc 5.045,76 suddiviso in mc 3.445,20 a destinazione residenziale e mc 1.600,56 a destinazione commerciale con superficie lorda di pavimento di mq 533,52 e superficie di vendita inferiore a 500 mq;
- una dotazione di aree a standard da garantire pari a mq 608,65 per la destinazione residenziale, di cui mq 413,42 minimo da garantire a parcheggio;
- una dotazione di aree a standard eccedenti i 18 mq/ab da monetizzare pari a mq 195,23;
- una dotazione di aree a standard da garantire pari a mq 533,52 per la destinazione commerciale;
- è prevista la cessione di aree a standard di mq 1.027,49 sui mappali 4732 e 16855 – da censire a seguito di frazionamento a carico del Soggetto Attuatore – così suddivise:
 - parcheggio di uso pubblico in fregio a corso Europa di mq 814,11
 - parcheggio di uso pubblico in fregio a via Puccini di mq 213,38 oltre a mq 127,76 per ampliamento stradale di via Puccini;

Considerato che con la sottoscrizione della convenzione il Soggetto Attuatore e/o suo avente causa si impegna ad eseguire opere di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri dovuti quali la formazione di due parcheggi di uso pubblico, uno in fregio a via Puccini e l'altro prospiciente corso Europa, corredati di sottoservizi e segnaletica, nonché l'ampliamento di via Puccini;

Considerato che la valutazione ai sensi dell'art. 7 “*criteri prestazionali per la realizzazione dei piani attuativi*” comma 3 delle Norme del vigente Documento di Piano, ha raggiunto un punteggio superiore al minimo previsto ai fini dell'attuazione del Piano stesso;

Visto l'Autorizzazione Paesaggistica fascicolo n. 74/2017 rilasciata in data 31.08.2018 riportante la seguente prescrizione: “*per il lotto A (residenziale) copertura in laterizio in tonalità scura simile alla tonalità utilizzata per il lotto B*”;

Visto il parere di competenza espresso dal Settore SUAP pervenuto in data 22.6.2020 prot. 19344 che si allega alla presente;

visto il parere di competenza espresso dalla Polizia Municipale trasmesso in data 6.7.2020 prot. 19343 che si allega alla presente;

Preso atto che:

- l'istanza di piano attuativo sarà sottoposta per quanto di competenza al parere definitivo della Polizia Locale;
- l'istanza di piano attuativo sarà sottoposta per quanto di competenza al parere definitivo del Settore gestione del Territorio;
- il Soggetto Attuatore dovrà presentare prima dell'approvazione definitiva la relazione tecnica ovvero la dichiarazione di valutazione previsionale di impatto acustico rispetto alle classi di zonizzazione acustica previste dal piano di zonizzazione acustica vigente;
- il progettista nella redazione della proposta definitiva dovrà tener conto delle osservazioni eventualmente pervenute e ritenute accoglibili;
- il Soggetto Attuatore dovrà acquisire prima della richiesta dei necessari titoli abilitativi le relative autorizzazioni paesaggistiche;

- il Soggetto Attuatore dovrà acquisire prima della richiesta del titolo abilitativo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, dai relativi gestori il parere sul progetto esecutivo dei sottoservizi;
- le opere a scomputo oneri proposte sono da ritenersi indicative e dovranno essere meglio definite e quantificate in sede di approvazione definitiva anche mediante la riduzione dell'importo a scomputo e quantificazione degli oneri da versare;

Richiamato l'art. 14 della L.R. 12/2005:

Art. 14. (Approvazione dei piani attuativi e loro varianti. Interventi sostitutivi)

“1. I piani attuativi e loro varianti, conformi alle previsioni degli atti di PGT, sono adottati dalla giunta comunale; nel caso si tratti di piani di iniziativa privata, l'adozione interviene entro novanta giorni dalla presentazione al comune del piano attuativo o della variante. Il predetto termine di novanta giorni può essere interrotto una sola volta qualora gli uffici comunali deputati all'istruttoria richiedano, con provvedimento espresso da assumere nel termine di trenta giorni dalla data di presentazione del piano attuativo, le integrazioni documentali, ovvero le modifiche progettuali ritenute necessarie per l'adeguamento dello stesso alle prescrizioni normative vigenti; in questo caso, il termine di novanta giorni di cui al presente comma decorre nuovamente e per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa, ovvero delle modifiche progettuali richieste; della conclusione della fase istruttoria, indipendentemente dall'esito della medesima, è data comunicazione da parte dei competenti uffici comunali al soggetto proponente. La conclusione in senso negativo della fase istruttoria pone termine al procedimento di adozione dei piani attuativi e loro varianti.

(comma modificato dalla legge reg. n. 12 del 2006, poi dalla legge reg. n. 4 del 2012, poi dall'art. 13, comma 1, legge reg. n. 14 del 2016)

2. La deliberazione di adozione è depositata per quindici giorni consecutivi nella segreteria comunale, unitamente a tutti gli elaborati; gli atti sono altresì pubblicati nel sito informatico dell'amministrazione comunale; del deposito e della pubblicazione nel sito informatico dell'amministrazione comunale è data comunicazione al pubblico mediante avviso affisso

all'albo

pretorio.

(comma così modificato dalla legge reg. n. 4 del 2012)

3. Durante il periodo di pubblicazione, chiunque ha facoltà di prendere visione degli atti depositati e, entro quindici giorni decorrenti dalla scadenza del termine per il deposito, può presentare osservazioni.

4. Entro sessanta giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle osservazioni, a pena di inefficacia degli atti assunti, la giunta comunale approva il piano attuativo decidendo nel contempo sulle osservazioni presentate.”

Ritenuto:

- di adottare l'istanza di piano attuativo presentata in data 27.4.2017 – prot. 10292 presentata dal sig. Beia Achille, in qualità di legale rappresentante della società Immobiliare Brembo srl, proprietaria dei mappali 4732 e 16855 foglio 9 della Sezione Censuaria di Somma Lombardo, come integrata in data 8.6.2020 prot. 15550 dal sig. Vaglietti Albino, in qualità di nuovo legale rappresentante della società Immobiliare Brembo srl, per la realizzazione di edifici residenziali insistenti sulla parte di piano attuativo denominata lotto A e di palazzina residenziale con parte commerciale – media struttura di vendita di rilevanza locale – insistente sulla parte di piano denominata lotto B nonché due parcheggi di uso pubblico, uno in fregio a via Puccini e uno a corso Europa, di cui al fascicolo 01/2017;
- di non aggravare i tempi del procedimento disponendo che i pareri necessari saranno acquisiti nel periodo di deposito per le osservazioni, e verranno recepiti negli elaborati ai fini dell'approvazione finale;

Dato atto che ai fini dell'efficacia dell'atto, la presente deliberazione unitamente ai suoi allegati viene pubblicata nel sito “Amministrazione trasparente” – apposita Sezione ai sensi dell'art. 39, comm1, lett. a) e 3 del D.Lgs. 14.3.2013 n.33 modificato dal D.Lgs. 25.5.2016 n. 97;

VISTI i pareri favorevoli, resi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs 267/2000, come da proposta 104 del 22/07/2020, allegati alla presente;

DELIBERA

1. Fatto riferimento alle premesse che qui si intendono tutte riportate ed assentite, di adottare l'istanza di piano attuativo presentata in data 27.4.2017 – prot. 10292 presentata dal sig. Beia Achille, in qualità di legale rappresentante della società Immobiliare Brembo srl, proprietaria dei mappali 4732 e 16855 foglio 9 della Sezione Censuaria di Somma Lombardo, come integrata in data 8.6.2020 prot. 15550 dal sig. Vaglietti Albino, in qualità di nuovo legale rappresentante della società Immobiliare Brembo srl, per la realizzazione di edifici residenziali insistenti sulla parte di piano attuativo denominata lotto A e di palazzina residenziale con parte commerciale – media struttura di vendita di rilevanza locale – insistente sulla parte di piano denominata lotto B nonché due parcheggi di uso pubblico, uno in fregio a via Puccini e uno a corso Europa, di cui al fascicolo 01/2017, completo della documentazione e degli elaborati predisposti dai tecnici progettisti arch. Alberto Brighenti e geom. Sonia Antoniali, incaricati dalla proprietà, facenti parte integrante e sostanziale della presente deliberazione e così composti:

Documentazione

Relazione tecnica illustrativa

Corografia

Estratto mappa e PGT

Visure catastali

Documentazione fotografica

Calcoli planivolumetrici ed oneri

Computo metrico opere di urbanizzazione

Relazione dichiarazione in materia di eliminazione barriere architettoniche

Schema convenzione

Indagine geologica

Relazione opere di urbanizzazione

Perizia monetizzazione

Studio viabilistico

Relazione tecnica commerciale

Piano economico

Dichiarazione impianto di illuminazione

Dichiarazione criteri prestazionali

Elaborati progettuali

Tav. 1 – determinazione della superficie di piano

Tav. 2 – rilievo dello stato di fatto con sezioni dell'area d'intervento

Tav. 3 – aree in cessione

Tav. 4 – planimetria di progetto

Tav. 5 – opere di urbanizzazione

Tav. 5bis – particolari urbanizzazione e recinzione

Tav. 6 – verifiche parametri piano terra

Tav.6bis – verifiche parametri piano primo

Tav. 7 – piante di progetto

Tav.8 – prospetti e sezioni di progetto

2. Di precisare che le opere a scomputo oneri proposte sono da ritenersi indicative e dovranno essere meglio definite e quantificate in sede di approvazione definitiva anche mediante la riduzione dell'importo a scomputo e quantificazione degli oneri da versare;

3. Di evidenziare che il piano attuativo in parola non presenta varianti allo strumento urbanistico vigente (PGT) ed conforme alle previsioni dello strumento urbanistico adottato;
4. Di dare atto che, ai fini della relativa approvazione si applica la procedura prevista dall' art. 14, comma 4, della L.R. n. 12/05 e s.m.i. e pertanto si dispone che:
 - gli atti vengano depositati nella segreteria comunale e pubblicati nel sito internet del Comune, per un periodo continuativo di quindici giorni, ai fini della presentazione di osservazioni nei successivi quindici giorni;
 - del deposito degli atti e della pubblicazione nel sito internet del Comune venga data comunicazione al pubblico mediante avviso all'Albo Pretorio e sul sito internet del Comune;
5. Di dare atto, infine, che entro sessanta giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle osservazioni, a pena di inefficacia degli atti assunti, il competente organo comunale approva definitivamente il piano attuativo decidendo nel contempo sulle osservazioni pervenute;
6. Di demandare al Responsabile del Settore Pianificazione, i necessari e conseguenti adempimenti correlati all'attuazione del presente atto relativi all'acquisizione dei pareri necessari all'approvazione ed assicurando che lo schema di convenzione, dopo le intercorse procedure di rito, dovrà essere perfezionato a livello notarile a spese del Soggetto attuatore e prima del rilascio dei relativi titoli abilitativi ;
7. Di dare atto che, ai sensi dell'art. 39, comma 1, del D.Lgs. 14 marzo 2013 n. 33, il presente schema di convenzione prima che sia portato all'approvazione, viene pubblicato nel sito informatico del Comune sezione Amministrazione Trasparente;

Con successiva votazione, resa ed espressa per alzata di mano all'unanimità, ritenuta la necessità di pervenire nel più breve tempo possibile alla definizione della pratica per poter raggiungere gli obiettivi di interesse pubblico mediante attuazione dell'intervento stesso;

DELIBERA

di dichiarare immediatamente eseguibile la presente deliberazione, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267.

Allegati:

- all. 1.1 - relazione tecnica
- all. 1.2 - corografia
- all. 1.3 - estratto mappa e PGT
- all. 1.4 - Visure catastali
- all. 1.5 - Documentazione fotografica
- all. 1.6 - Calcoli planivolumetrici e oneri
- all. 1.7 - c.m.e. opere di urbanizzazione
- all. 1.8 - relazione dich barriere arch
- all. 1.9 - schema convenzione corretto 08.07.2020
- all. 1.10 - indagine geologica
- all. 1.11 - relazione opere di urbanizzazione
- all. 1.12 - schema perizia monetizzazione
- all. 1.13 - studio viabilistico
- all. 1.14 - Relazione tecnica commerciale
- all. 1.15 - Piano economico

- all. 1.16 - dichiarazione impianto di illuminazione
- all. 1.17 - criteri prestazionali
- all. 2.1 - Tavola 1 det superficie di piano
- all. 2.2 - tavola 2 rilievo dello stato di fatto
- all. 2.3 - Tavola 3 aree cessione
- all. 2.4 - Tavola 4 planimetria progetto
- all. 2.5 - Tavola 5 opere di urbanizzazioni
- all. 2.6 - Tavola 5bis particolari urbanizzazioni
- all. 2.7 - Tavola 6 verifiche parametri piano terra
- all. 2.8 - Tavola 6 bis verifiche parametri piano primo
- all. 2.9 - Tavola 7 piante progetto
- all. 2.10 - Tavola 8 prospetti e sezioni di progetto

Settori Interessati:

Pianificazione

Letto e sottoscritto

IL SINDACO
firmato digitalmente
BELLARIA Stefano

IL SEGRETARIO GENERALE
firmato digitalmente
AFFAITATI Annachiara