



Città di Somma Lombardo
Provincia di Varese

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Proposta N. 55 / 2020

OGGETTO: PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL PGT VIGENTE N. 2/2020 - PER LA REALIZZAZIONE DI EDIFICIO A DESTINAZIONE COMMERCIALE - SOCIETÀ IPINO SRL. APPROVAZIONE

IL CONSIGLIO COMUNALE

Richiamate:

- la legge urbanistica regionale – L.R. 11 marzo 2005, n. 12 “Legge per il governo del territorio”- ha introdotto il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) come strumento di definizione dell’assetto dell’intero territorio comunale;
- la deliberazione di Consiglio comunale n. 30 in data 11.7.2013 di approvazione degli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio (PGT), pubblicati sul B.U.R.L. – Serie Inserzioni e Concorsi – n. 6 del 5.2.2014 e diventati efficaci in data 6.2.2014;
- la deliberazione di Consiglio comunale n. 14 in data 26.2.2019 che, ai sensi dell’articolo 5, comma 5 della L.r. 31/2014, così come modificata dalla l.r. 16/2017 e dalla l.r. 17/2018, ha prorogato la validità del documento di Piano del PGT, di dodici mesi successivi all’adeguamento della pianificazione provinciale e metropolitana di cui all’articolo 5, comma 2 della medesima legge, fermo restando la possibilità di approvare varianti generali o parziali al documento di piano, secondo quanto previsto al comma 4 del medesimo articolo;
- la deliberazione di Consiglio comunale n. 1 del 21.2.2020 la Variante Parziale al PGT vigente;
- la avente per oggetto “Piano Attuativo n. 1/2018 per la realizzazione di edificio a destinazione commerciale – Società Ipino Srl - riconfigurazione in Piano attuativo in Variante al vigente Piano di Governo del territorio – Atto d’indirizzo”;

Premesso che:

- il sig. Ipino Fabrizio in qualità della Società Ipino srl con sede in Vergiate – via Sempione 18 ha presentato in data 22.5.2018 prot. 13089 istanza per l’approvazione di Piano attuativo con valenza commerciale ai sensi dell’art. 50 comma 8 delle NTA del PGT vigente per la realizzazione di una struttura di vendita di rilevanza medio piccola (MSLP) suddivisa in tre spazi commerciali distinti, in via Mazzini n. 62 su area catastalmente identificata al C.T. mapp. 9364 – foglio 9 Sezione censuaria A di Somma Lombardo e al N.C.U. mapp. 14078 del Foglio 4/SO;

- secondo il vigente PGT, l'area e gli immobili esistenti sul mappale di cui sopra, risultano compresi in zona B1 disciplinata dall'art. 16 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole e destinata ad insediamenti residenziali e che il potenziale insediamento e limitazione delle attività commerciali sono regolate dal Titolo VI delle Norme Tecniche del Piano delle Regole;
- nelle zone urbanistiche B, così come regolate all'art. 16 Norme Tecniche del PdR, è consentita la destinazione d'uso "terziaria", pertanto anche la destinazione d'uso "attività commerciali e attività assimilabili" per una estensione massima pari al 40% della SLP di ciascun edificio;
- il Piano attuativo in oggetto, con deliberazione di Giunta comunale n. 22/2020 del 27.2.2020, è stato riconfigurato in Piano attuativo in Variante al PGT vigente in quanto l'attività terziaria in progetto supera il 40% della superficie lorda di piano (SLP) prescritta dall'art. 16.2 - Zona B 1 - insediamenti esistenti prevalentemente residenziali e registrato agli atti al fascicolo n. 2/2020;
- per quanto riguarda gli aspetti ambientali previsti dall'art. 4, comma 2ter della L.R. n. 12/2005 s.m.i. la modifica della destinazione dell'area oggetto dell'intervento proposto, da Zona B1 - zone prevalentemente residenziali (art. 16 del Piano delle Regole del PGT vigente) a zona D2 - Ambiti terziari e commerciali è già stata valutata nella procedura di VAS relativa alla Variante Parziale adottata con delibera di Consiglio comunale n. 1 in data 21.2.2020;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 dell'8/06/2020 il Piano attuativo n. 2/2020 è stato adottato ai sensi dell'art. 14 comma 5 della L.R. N. 12/2005;

Dato atto che, la sopracitata Deliberazione di adozione, unitamente a tutti gli elaborati, ai sensi dell'art. 14 comma 5 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i., è stata depositata presso la segreteria Comunale e pubblicata sul sito informatico dell'Amministrazione Comunale, per la presa visione e per formulare eventuali osservazioni in merito, dal 18/06/2020 al 18/08/2020 (pubblicazione n. 1584 del 18/06/2020);

Verificato che non è pervenuta, entro il termine del periodo utile, alcuna osservazione;

Dato atto che la Variante Parziale al PGT adottata con delibera di Consiglio comunale n. 1 in data 21.2.2020, nella quale la modifica della destinazione dell'area oggetto dell'intervento proposto, da Zona B1 - zone prevalentemente residenziali (art. 16 del Piano delle Regole del PGT vigente) a zona D2 - Ambiti terziari e commerciali è già inserita, ha ottenuto:

- dalla Provincia di Varese, con Decreto Dirigenziale n. 142/2020 del 07/09/2020 la compatibilità al PTCP;
- i pareri di ATS - prot. 27806 del 21/09/2020 e di ARPA - prot. 27805 del 21/09/2020;

Considerato che:

- la proposta progettuale riguarda un'area già trasformata che necessita di una riqualificazione complessiva che può incidere favorevolmente sulla qualità urbana della zona in quanto prevede la demolizione di un fabbricato esistente utilizzato come deposito combustibili e attualmente non più utilizzato, la sostituzione con un nuovo edificio commerciale con superficie di vendita inferiore a mq 1.500, suddivisa in tre esercizi, nonché la realizzazione di parcheggio di suolo pubblico a totale carico dei Soggetti Attuatori (in parte fuori dall'area recintata e quindi sempre utilizzabile) e la sistemazione del verde;
- l'area in precedenza utilizzata come area stoccaggio di combustibili è stata sottoposta a piano di caratterizzazione ambientale come da documentazione agli atti della pratica edilizia DIA n. 211/2006;

- l'intervento prevede una dotazione di aree per servizi pari a 100% della s.l.p. di progetto, di cui il 50% destinato a parcheggi a diretto servizio dell'ambito commerciale, pertanto pari ad una superficie a standard di mq. 1275,88, di cui almeno mq. 637,94 devono essere destinati a parcheggio pubblico;
- l'intervento prevede di gravare ad uso pubblico un'area esterna all'attività commerciale con accesso diretto lungo la via pubblica (via Mazzini) per un parcheggio pubblico della superficie complessiva di mq. 378,61 ed un parcheggio pubblico interno alla proprietà regolamentato dagli orari dell'esercizio commerciale;

Considerato che è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo e pertanto i Soggetti Attuatori si impegnano a versare quota parte degli oneri di urbanizzazione primaria;

Vista l'Autorizzazione Paesaggistica n° 91/18 rilasciata il 02/01/2019;

Visto il parere favorevole espresso in data 17/10/18 dal Settore Gestione del Territorio a firma del responsabile Ing. Rovelli Daniela;

Verificato che il progetto delle opere di urbanizzazione è stato adeguato alle prescrizioni contenute nel parere espresso dal Comandante della Polizia Locale in data 8/10/2018 relativamente alla viabilità di Via Mazzini;

Visto lo studio di sostenibilità del sistema viabilistico predisposto dal progettista;

Visto lo studio sulle dinamiche commerciali e sulla consistenza dei servizi commerciali nonché la valutazione delle ricadute sul sistema commerciale locale e sovracomunale redatta dal progettista;

Visto il parere favorevole espresso in data 11/06/2019 prot. 17223 dal SUAP a firma del responsabile Rosario Pizzo;

Visto lo schema di convenzione allegato al presente provvedimento prevede che:

1. la realizzazione di opere di urbanizzazione esclusivamente primaria, come meglio dettagliate e specificate negli elaborati tecnici allegati alla proposta di piano attuativo il cui valore, complessivo stimato in € 260,30 che andranno a scomputo degli oneri dovuti per la destinazione commerciale (cfr. Art. 6 dello schema di convenzione);
2. il versamento dell'intero importo dovuto per gli oneri di urbanizzazione secondaria per la destinazione commerciale (cfr. Art. 7 dello schema di convenzione);
3. la quota afferente il contributo di costruzione sarà calcolato al rilascio del Permesso di costruire o titolo equipollente sulla base del definitivo assetto progettuale degli edifici assentiti ed assumendo a base di calcolo le tariffe vigenti alla data di presentazione della documentazione necessaria per l'atto abilitativo (cfr. Art.8 dello schema di convenzione);
4. la durata della convenzione è fissata in anno 6 (sei) dalla data di sottoscrizione (cfr. art. 2 della convenzione) e le opere di urbanizzazione primaria saranno realizzate entro 24 mesi ovvero entro 12 mesi dall'inizio dei lavori privati;

Dato atto che, ai sensi dell'art. 14 dello schema di convenzione, ogni onere manutentivo delle aree asservite ad uso pubblico rimarrà in carico al Soggetto Attuatore, sia per quanto riguarda la manutenzione ordinaria che quella straordinaria, senza pertanto oneri a carico dell'ente;

Visti i sotto elencati elaborati cartografici e documenti definitivi costituenti il piano attuativo presentati in data 02/05/2018 prot. 13089 come successivamente integrati in data 01/03/2019 prot. 6961, in data 27/03/2019 prot. 9676, in data 15/04/2019 prot. 11753 ed in data 23/04/2019 prot. 12446, a firma del tecnico progettista incaricato arch. Alberto Cova Manera, così come allegati alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 dell'8/06/2020 e composti da:

Documenti:

Relazione Tecnica
Relazione valutazione impatto commerciale
Relazione geologica e compatibilità idraulica
Verifiche Planivolumetriche
Relazione Quadro economico
Documento di valutazione viabilistica e ambientale
Computo metrico opere a scomputo
Documentazione fotografica
Schema di Convenzione

Elaborati cartografici:

Tav. 1 Planimetria stato di fatto
Tav. 2 Planimetria di inquadramento territorio
Tav. 3 Planimetria di progetto
Tav. 4 Planimetria di progetto – superfici permeabili
Tav. 5 Planimetria di progetto – superfici a standard e parcheggi
Tav. 5 b Planimetria di progetto – sottoservizi
Tav. 6 Planivolumetrico
Tav. 7 Render
Tav. 8 Piante
Tav. 8 b Pianta copertura
Tav. 9 Prospetti
Tav. 10 Sezioni A-A- e B-B

Vista la documentazione relativa al piano di caratterizzazione Ambientale dell'area in precedenza utilizzata come area stoccaggio combustibili, i relativi pareri e le prescrizioni in essi contenute agli atti della pratica edilizia DIA n. 211/2006;

Visto il parere definitivo della Polizia Locale prot. 28032 del 23/09/2020 a firma del Comandante Umberto Cantù riportante le seguenti prescrizioni:

*“esprime PARERE FAVOREVOLE DEFINITIVO per l'approvazione del piano, **condizionato alla realizzazione e posa in opera di idonea segnaletica orizzontale e verticale che individui il senso unico di marcia con entrata nel piazzale dal realizzando nuovo accesso carrabile ed uscita (immissione sulla SS.33) dal passo carraio esistente.**”*

Preso atto che:

- 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;
- il Soggetto Attuatore dovrà presentare prima della richiesta del titolo abilitativo il progetto di invarianza idraulica ai sensi del Regolamento Regionale n. 7 del 23.11.2017;

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

Ritenuto infine il progetto di Piano Attuativo, nella stesura proposta, coerente con gli obiettivi di riqualificazione urbana e meritevole di approvazione;

Dato atto che il presente schema di deliberazione è stato pubblicato sul sito web del Comune di Somma Lombardo ai sensi del D.Lgs. 14 marzo 2013, n. 33 nella sezione “Trasparenza, valutazione e merito – Amministrazione Trasparente”;

Dato atto che la presente proposta di Piano Attuativo in Variante alle Norme Tecniche del Piano delle Regole del vigente PGT è stato esaminato nella Commissione Territorio del 27.5.2020;

Visto l'articolo 42, secondo comma, del D.Lgs. 267/2000;

Dato atto che il presente provvedimento non prevede oneri finanziari a carico del bilancio comunale; VISTI i pareri favorevoli, resi ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. n. 267/2000, come da proposta 55 del 23/09/2020, allegati alla presente;

DELIBERA

1. Fatto riferimento alle premesse che qui si intendono tutte riportate ed assentite, di approvare definitivamente il Piano attuativo in variante di cui al fascicolo registrato agli atti al n. 02/2020 proposto dal Sig. Ipero Fabrizio, in qualità di Legale Rappresentante della società Ipero S.R.L., proprietaria dell'area e degli immobili esistenti siti in via Mazzini 62, identificati catastalmente C.T. mapp. 9364 – foglio 9 Sezione censuaria A di Somma Lombardo e al N.C.U. mapp. 14078 del Foglio 4/SO, finalizzato alla realizzazione di edificio commerciale con superficie di vendita inferiore a mq 1.500, suddivisa in tre esercizi, nonché la realizzazione di parcheggio di suo pubblico a totale carico dei Soggetti Attuatori, confermando gli elaborati già allegati alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 del 08/06/2020 come da progetto redatto dall'architetto Alberto Cova Manera che si compone dei documenti di seguito indicati:

Documenti:

Relazione Tecnica
Relazione valutazione impatto commerciale
Relazione geologica e compatibilità idraulica
Verifiche Planivolumetriche
Relazione Quadro economico
Documento di valutazione viabilistica e ambientale
Computo metrico opere a scomputo
Documentazione fotografica
Schema di convenzione

Elaborati cartografici:

Tav. 1 Planimetria stato di fatto
Tav. 2 Planimetria di inquadramento territorio
Tav. 3 Planimetria di progetto
Tav. 4 Planimetria di progetto – superfici permeabili
Tav. 5 Planimetria di progetto – superfici a standard e parcheggi
Tav. 5 b Planimetria di progetto – sottoservizi
Tav. 6 Planivolumetrico
Tav. 7 Render
Tav. 8 Piante
Tav. 8 b Pianta copertura
Tav. 9 Prospetti
Tav. 10 Sezioni A-A- e B-B

2. di confermare tutto quanto altro disposto, nella citata Deliberazione Consiglio Comunale n. 20 dell' 08/06/2020;
3. di stabilire il termine ultimo per la stipula della convenzione in anni 1 (uno) decorrenti dalla data di esecutività della presente deliberazione e dovrà essere perfezionato a livello notarile a spese del Soggetto attuatore e prima del rilascio dei relativi titoli abilitativi
4. di dare atto infine che l'approvazione del Piano attuativo costituendo variante al PGT vigente acquisisce efficacia con la con la pubblicazione sul BURL del relativo avviso di approvazione definitiva;
5. di demandare al Responsabile del Settore Pianificazione, i necessari e conseguenti adempimenti correlati all'attuazione del presente;
6. di dichiarare immediatamente eseguibile la presente deliberazione, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del Decreto Legislativo 18.8.2000, n. 267, per le motivazioni riportate in premessa.

Allegati:

Settori Interessati:
Ufficio Urbanistica