

ADOZIONE PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE DENOMINATO "AT-3A" – EX MOSTRA DEL TESSILE VIALE BORRI/VIALE PIEMONTE - CASTELLANZA

La seduta di Giunta Comunale è stata convocata secondo le modalità stabilite con ordinanza contingibile ed urgente n. 37 del 18.03.2020 e delibera di Giunta Comunale n. 37 del 18.03.2020:

- partecipano in collegamento audio/video: il Sindaco e gli assessori Borroni, Caldiroli, Gianì, Deluca, Tarlazzi ed il Segretario Comunale;
- totale componenti la seduta n. 6;
- il collegamento risulta idoneo a garantire tutto quanto chiesto nella delibera sopra citata;

Tutto ciò premesso:

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- in data 03.08.2021 (prot. in atti comunali n. 18416/2021), la società IMMOBILIARE SAN PATRIZIO SRL in qualità di proprietaria dell'area sita in Castellanza in viale Borri/viale Piemonte, identificata nell'Ambito di Trasformazione denominato AT-3A nel PGT vigente, ha depositato presso questa Amministrazione comunale una proposta di Piano Attuativo AT-3A conforme al PGT vigente, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 19.03.2010 e successiva Variante al Documento di Piano approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 del 31.07.2020, pubblicata sul BURL n. 3 del 20/01/2021;
- in seguito alle fasi di negoziazione svoltesi ai sensi dell'art. 14 dei Criteri Tecnici per l'Attuazione, DP.06 allegato al Documento di Piano del PGT vigente, come sopra approvato, e all'acquisizione dei pareri dei Settori Polizia Locale e Opere Pubbliche, nonché dell'Ufficio Commercio, in data 22.12.2021 prot. 30471 il Soggetto Attuatore ha depositato gli elaborati allegati al Piano Attuativo, aggiornati ed integrati con le richieste formulate in fase istruttoria e nelle varie fasi di negoziazione;
- il PGT vigente assegna al medesimo ambito una capacità edificatoria con indice proprio/minimo pari a 0,25 mq/mq, che, per una superficie territoriale pari a mq 34.875,51, corrisponde ad una superficie lorda di pavimento (SLP) complessiva pari a 8.718,88 mq. con possibilità di insediamento di destinazioni d'uso commerciali, organizzate sotto forma di grande e media struttura di vendita;
- la scheda d'Ambito AT-3A contenuta nell'elaborato DP.06 "Criteri Tecnici per l'Attuazione" del Documento di Piano del PGT vigente contiene i dati e i parametri di seguito riassunti:
Indice proprio/minimo: 0,25 mq/mq
Indice massimo: 0,50 mq/mq
H Altezza massima: 12 m
Rc Rapporto di copertura: 65%
Dotazione di aree per servizi e spazi pubblici: Terziario 100% di SL, Produttivo 20% di SL, Commercio Grandi sup. di vendita 200% di cui almeno 50% destinata a parcheggio, Commercio medie sup. di vendita 100% di cui almeno 50% destinata a parcheggio;
Aree a parcheggio asservite all'uso pubblico o disciplinate da Regolamento d'uso e non saranno da cedere al Comune;
Valutazione della sistemazione delle aree di verde pubblico adiacenti l'ambito;
L'Ambito deve essere oggetto di un Piano Attuativo Unitario e dovrà essere valutata la sua compatibilità rispetto ai contenuti del rapporto ambientale;

Ritenuto di accogliere la proposta dell'operatore in quanto consente di riqualificare l'area, dismessa da diversi anni, nel rispetto dei seguenti obiettivi di intervento definiti dal PGT vigente:

- Consolidare la vocazione commerciale dell'asta della Saronnese;
- Suscitare le risorse necessarie alla riqualificazione urbana della Saronnese;
- Contribuire alla riqualificazione delle aree verdi ai margini dell'Ambito in connessione col Parco Alto Milanese;

La proposta rispetta inoltre i seguenti indirizzi per la pianificazione attuativa, contenuti nella scheda d'Ambito AT-3A del PGT vigente:

- realizzare nuove condizioni di accessibilità all'area di intervento salvaguardando lo scorrimento del traffico lungo la Saronnese;
- disporre i fabbricati in modo da valorizzare il rapporto con le aree verdi a sud e col complesso scolastico a est;

Considerato che:

1) la convenzione del Piano Attuativo prevede:

- a. nell'Ambito di Trasformazione, avente Superficie Territoriale pari a mq 34.875,51 e Superficie Fondiaria (al netto delle aree standard e in cessione per l'urbanizzazione primaria) pari a mq 21.886,71, la realizzazione di edifici a destinazione commerciale e per ristorazione per una slp complessiva pari a mq 6.260,00 da destinarsi a media struttura di vendita anche organizzabile in forma di centro commerciale, con annessi depositi, uffici, parcheggi, aree manovra e carico-scarico, con accessi autonomi da Viale G. Borri e da Viale Piemonte;
- b. l'asservimento all'uso pubblico e la relativa regolamentazione (ved. bozza Regolamento di cui al documento C_10 allegato al Piano Attuativo) delle aree per servizi (parcheggio e aree a verde standard pari a mq 12.032,87) oltre alla viabilità interna per complessivi 14.650,61 mq, e la cessione della nuova pista ciclabile interna all'ambito di intervento per complessivi mq 955,93;
- c. la dotazione di aree standard, asservite all'uso pubblico, in ragione dei seguenti parametri:
 - superfici a standard complessivi= mq 12.032,87 > mq 6.260,00 (100% slp)
 - di cui almeno la metà da destinarsi a parcheggi di uso pubblico = mq 5.889,49 > 3.130,00 mq
 - aree a verde standard di progetto mq 6.143,38
- d. la realizzazione dei fabbricati con superficie coperta di progetto pari a mq 6.452,22, inferiore alla superficie coperta massima ammessa nella misura del 65% della superficie fondiaria pari a mq 14.226,36;
- e. la cessione gratuita al Comune di Castellanza della nuova pista ciclabile in progetto, per complessivi 955,93 mq.
- f. il versamento, da parte del Soggetto Attuatore, dell'importo degli oneri di urbanizzazione, stimati pari a € 825.631,40 (di cui € 483.835,40 per oneri di urbanizzazione primaria e € 341.796,00 per oneri di urbanizzazione secondaria), che il soggetto attuatore provvederà a corrispondere all'Amministrazione comunale di Castellanza all'atto del rilascio dei titoli edilizi abilitativi, previa puntuale quantificazione in relazione ai relativi importi in quel momento vigenti, fatto salvo lo scomputo degli oneri previsto al successivo punto k). Lo stesso si impegna ad effettuare il versamento del contributo afferente al costo di costruzione all'atto del rilascio dei titoli edilizi abilitativi;
- g. il versamento, da parte del Soggetto Attuatore all'atto della stipula della convenzione, del contributo aggiuntivo di rigenerazione infrastrutturale per un importo complessivo pari a € 310.800,00 che sarà "utilizzato per la realizzazione degli interventi di riqualificazione delle intersezioni regolate con impianto semaforico tramite l'inserimento di nuove rotatorie e degli interventi di riqualificazione dell'ambiente urbano volti a favorire la "mobilità dolce", ai sensi dell'art. 13.06 dell'elaborato DP.06 Criteri Tecnici per l'Attuazione del Documento di Piano del PGT vigente;
- h. la realizzazione a propria cura e spese, da parte del Soggetto Attuatore, di parcheggi privati e aree verdi asservite ad uso pubblico, comprensivi di fognatura, pubblica illuminazione, sistemazione aree a verde e segnaletica, con contestuale assunzione dell'impegno, in capo al medesimo soggetto privato attuatore, di assicurarne la manutenzione ordinaria e straordinaria, tenendo esente l'Amministrazione comunale da qualsivoglia onere in tal senso, così come disciplinato nel Regolamento d'Uso allegato alla convenzione connessa al Piano Attuativo in oggetto;
- i. la realizzazione a propria cura e spese, da parte del Soggetto Attuatore in aggiunta a quanto previsto ai punti precedenti, di attrezzature pubbliche di riqualificazione dell'area di proprietà comunale posta a sud dell'Ambito di Trasformazione in oggetto, al di fuori dal perimetro del Piano Attuativo, per un

ammontare massimo riconosciuto di € 407.000,00. Tali opere individuate dall'Amministrazione Comunale, potranno essere oggetto di eventuali modifiche nella scelta delle attrezzature ludico-sportive indicate negli elaborati allegati al presente Piano Attuativo, secondo precise nuove scelte strategiche dell'Amministrazione Comunale, nel limite di spesa di € 407.000,00 così come indicato nell'elaborato "D.04 Quadro economico opere di urbanizzazione". Il Soggetto Attuatore depositerà, all'atto della stipula della convenzione, apposita polizza fideiussoria per l'importo sopra indicato a garanzia dell'effettuazione delle suddette opere;

- j. la manutenzione ordinaria e straordinaria, a carico del Soggetto Attuatore, delle opere di urbanizzazione interne all'ambito di Trasformazione AT-3A ed immediatamente esterne all'ambito di intervento sui viali Piemonte e Borri (aree verdi e accessi). Lo stesso Soggetto Attuatore si impegna ad eseguire i lavori di manutenzione del verde, per i primi 5 (cinque) anni dal termine previsto di consegna dell'opera, di cui all'art. 13 dello schema di convenzione;
- k. la realizzazione diretta, da parte del Soggetto Attuatore e a scomputo degli oneri di urbanizzazione, di opere di urbanizzazione primaria di carattere infrastrutturale esterne al perimetro dell'Ambito di intervento, individuate dall'Amministrazione Comunale, atte al miglioramento delle condizioni di viabilità e sicurezza lungo l'asse di Viale Borri e di Via Azimonti in prossimità dell'Istituto ITIS Facchinetti, qui di seguito dettagliati ed individuati nell'elaborato E_01 allegato al Piano Attuativo:
 - 1 Progettazione quantificazione e realizzazione a cura del Soggetto Attuatore, della riqualificazione del controviale fronteggiante l'ingresso dell'ambito AT3a, lungo Viale Borri;
 - 2 Realizzazione di una nuova fermata del bus cittadino su fronte Viale Borri, in prossimità dell'attraversamento protetto pedonale, con asfaltatura del piazzale di sosta, individuazione segnaletica della stessa e illuminazione dell'attraversamento pedonale;
 - 3 Installazione di impianto di videosorveglianza da collegarsi all'impianto comunale, in prossimità dell'incrocio Borri-Azimonti e l'ingresso all'ambito commerciale AT3a;
 - 4 Progettazione quantificazione e realizzazione a cura del Soggetto Attuatore, della riqualificazione del tratto stradale di Via Azimonti con rifacimento aiuola centrale con ciottoli o sua parziale eliminazione per la realizzazione ed individuazione di nuovi posti auto in continuità di quelli esistenti, prolungamento sede stradale verso il Parco Alto Milanese fino al cancello secondo ingresso dell'istituto scolastico, estensione del marciapiede esistente sul lato est sino al passo carraio secondario dell'istituto, segnalazione e illuminazione dell'attraversamento pedonale in prossimità dell'ingresso/uscita dell'istituto scolastico, gestione delle acque meteoriche della sede stradale.

Tali opere individuate dall'Amministrazione Comunale nella convenzione, potranno essere oggetto di eventuali modifiche, secondo precise nuove scelte strategiche dell'Amministrazione Comunale, sempre nei limiti dell'importo complessivo degli oneri di urbanizzazione, come sopra stimato. Il Soggetto Attuatore si impegna a concordare con l'Ufficio Tecnico comunale, Settore Opere Pubbliche, i progetti definitivi di tali opere di urbanizzazione e dei relativi impegni di costo, entro 45 giorni dalla sottoscrizione della convenzione. Il costo delle opere a scomputo dovrà essere proporzionato al valore degli oneri dovuti per il singolo titolo abilitativo presentato. Il Soggetto Attuatore si impegna altresì a presentare il progetto al Comune per le prescritte approvazioni entro e non oltre il rilascio del primo permesso di costruire. Contestualmente al rilascio del primo permesso di costruire, lo stesso Soggetto Attuatore depositerà presso il Comune di Castellanza la Polizza fideiussoria dell'importo corrispondente alle opere di urbanizzazione che verranno eseguite direttamente dal soggetto attuatore a scomputo degli oneri di urbanizzazione, a garanzia della loro esecuzione. L'inizio dei lavori sarà avviato entro 120 giorni dalla data di approvazione del relativo Permesso di Costruire da parte del Comune di Castellanza.

2) il Piano Attuativo è composto dai seguenti elaborati:

Individuazione ambito di intervento

A_01 Inquadramento territoriale 1: 2.000

A_02 Individuazione catastale della proprietà modificato a seguito delle richieste di integrazioni 1: 1.000

A_03 Estratti P.G.T. vigente 1: 2.000

A_04 Stato di fatto: rilievo e calcolo Superficie Territoriale 1: 500

A_05 Estratti ortofoto storiche

A_06 Assetto vegetazionale dell'area: relazione e tavola 1: 500

Ipotesi progettuale

B_01 Planivolumetrico generale di progetto-modificato a seguito delle richieste di integrazioni 1: 500

B_02 Planimetria di progetto opere a verde di mitigazione ambientale modificato a seguito delle richieste di integrazioni 1: 500

B_03 Indici urbanistici e verifiche dotazione aree a servizi modificato a seguito delle richieste di integrazioni 1: 500

B_04 Verifica dotazione superficie drenante-modificato a seguito delle richieste di integrazioni 1: 500

B_05 Regime dei suoli: asservimenti all'uso pubblico e cessioni modificato a seguito delle richieste di integrazioni 1:500

B_06 Profili altimetrici di progetto 1: 200

B_07 Viste prospettiche dell'intervento

B_08 Reti sottoservizi esistenti 1: 500

B_09 Reti sottoservizi progetto 1: 500

Allegati

C_01 Bozza di convenzione-modificato a seguito delle richieste di integrazioni

C_02 Rilievo fotografico

C_03 Relazione descrittiva-modificato a seguito delle richieste di integrazioni

C_04 Atti di proprietà

C_05 Valutazione previsionale di impatto acustico

C_06 Relazione geologica e geotecnica e progetto di invarianza idraulica ed idrologica

C_07 Esame di impatto paesistico

C_08 Analisi dell'impatto viabilistico-modificato a seguito delle richieste di integrazioni

C_09 Indagini preliminari ambientali

C_10 Regolamento d'uso delle aree private asservite all'uso pubblico modificato a seguito delle richieste di integrazioni Opere di urbanizzazione

Standard qualitativo

D_01 Relazione tecnico-descrittiva

D_02 Quadro economico riassuntivo

D_03 Inquadramento territoriale 1: 2.000

D_04 Planimetria area a verde- modificato a seguito delle richieste di integrazioni 1: 500

D_05 Campo polifunzionale: pianta, prospetti, sezioni 1: 100

D_06 Pianta Skate Park 1: 200

D_07 Viste prospettiche

Opere di urbanizzazione a scomputo

E_01 Individuazione opere a scomputo oneri-modificato a seguito delle richieste di integrazione 1: 500;

Visto l'allegato al Piano Attuativo C_08 Analisi dell'impatto viabilistico, nel quale è stata verificata la compatibilità dell'intervento rispetto ai contenuti del Rapporto Ambientale, come prescritto all'art. 13.9 dei Criteri Tecnici per l'Attuazione del Documento di Piano del PGT vigente;

Visto il parere espresso dalla Commissione per il Paesaggio in data 15.12.2021 nella seduta n. 10/2021, favorevole con la prescrizione del mantenimento, nei limiti del possibile e della compatibilità con il progetto, delle alberature di pregio presenti nel comparto;

Visto l'art. 14 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni, che attribuisce la competenza alla Giunta Comunale per l'adozione di Piani Attuativi conformi alle previsioni degli atti di PGT;

Dato atto che la presente deliberazione non comporta impegno di spesa e non necessita, pertanto, del parere di regolarità contabile;

Preso atto che ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.lgs. n. 267/2000 sulla proposta sottoposta alla Giunta Comunale per la presente deliberazione ha espresso parere favorevole:

- la Responsabile del Settore Governo del Territorio in ordine alla regolarità tecnica;

Con voti favorevoli unanimi espressi nelle forme di legge:

DELIBERA

1. di adottare il Piano Attuativo per l'ambito di trasformazione denominato AT-3A in viale Borri/Viale Piemonte, finalizzato alla nuova costruzione di fabbricati da destinare ad esercizi commerciali di media struttura di vendita, anche organizzabile in forma di centro commerciale, costituito dagli elaborati indicati in premessa;
2. di approvare lo schema di convenzione relativo al Piano Attuativo nonché i seguenti elaborati, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento:

Individuazione ambito di intervento

- A_01 Inquadramento territoriale 1: 2.000
- A_02 Individuazione catastale della proprietà modificato a seguito delle richieste di integrazioni 1: 1.000
- A_03 Estratti P.G.T. vigente 1: 2.000
- A_04 Stato di fatto: rilievo e calcolo Superficie Territoriale 1: 500
- A_05 Estratti ortofoto storiche
- A_06 Assetto vegetazionale dell'area: relazione e tavola 1: 500

Ipotesi progettuali

- B_01 Planivolumetrico generale di progetto-modificato a seguito delle richieste di integrazioni 1: 500
- B_02 Planimetria di progetto opere a verde di mitigazione ambientale modificato a seguito delle richieste di integrazioni 1: 500
- B_03 Indici urbanistici e verifiche dotazione aree a servizi modificato a seguito delle richieste di integrazioni 1: 500
- B_04 Verifica dotazione superficie drenante-modificato a seguito delle richieste di integrazioni 1: 500
- B_05 Regime dei suoli: asservimenti all'uso pubblico e cessioni modificato a seguito delle richieste di integrazioni 1:500
- B_06 Profili altimetrici di progetto 1: 200
- B_07 Viste prospettive dell'intervento
- B_08 Reti sottoservizi esistenti 1: 500
- B_09 Reti sottoservizi progetto 1: 500

Allegati

- C_01 Bozza di convenzione-modificato a seguito delle richieste di integrazioni
- C_02 Rilievo fotografico
- C_03 Relazione descrittiva-modificato a seguito delle richieste di integrazioni
- C_04 Atti di proprietà
- C_05 Valutazione previsionale di impatto acustico
- C_06 Relazione geologica e geotecnica e progetto di invarianza idraulica ed idrologica

- C_07 Esame di impatto paesistico
- C_08 Analisi dell'impatto viabilistico-modificato a seguito delle richieste di integrazioni
- C_09 Indagini preliminari ambientali
- C_10 Regolamento d'uso delle aree private asservite all'uso pubblico modificato a seguito delle richieste di integrazioni Opere di urbanizzazione

Standard qualitativo

- D_01 Relazione tecnico-descrittiva
- D_02 Quadro economico riassuntivo
- D_03 Inquadramento territoriale 1: 2.000
- D_04 Planimetria area a verde- modificato a seguito delle richieste di integrazioni 1: 500
- D_05 Campo polifunzionale: pianta, prospetti, sezioni 1: 100
- D_06 Pianta Skate Park 1: 200
- D_07 Viste prospettive

Opere di urbanizzazione a scomputo

- E_01 Individuazione opere a scomputo oneri-modificato a seguito delle richieste di integrazione 1: 500

3. di dare atto che il piano soggiace alla procedura di cui all'art. 14 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni;
4. di dare mandato alla Responsabile del Procedimento, arch. Antonella Pisoni, di espletare tutti gli adempimenti necessari al perfezionamento del presente atto;
5. di dichiarare la presente deliberazione, con voti favorevoli unanimi espressi nelle forme di legge, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, ultimo comma, del D.lgs. 267/2000, stante l'urgenza di provvedere in merito.