



CITTA' DI CASTELLANZA

Provincia di Varese

Deliberazione del Consiglio Comunale n. 64 del 19.12.2024

OGGETTO: ADOZIONE PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DELL'AREA SITA IN VIALE LOMBARDIA ANGOLO VIA XI SETTEMBRE IN VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE DEL PGT VIGENTE

L'anno duemilaventiquattro, addì diciannove del mese di dicembre alle ore 21:00 presso la Sala delle Colonne:

previa comunicazione degli inviti personali, avvenuta nei modi e termini di regolamento, si è riunito il Consiglio Comunale in seduta ordinaria ed in presenza.

Sono intervenuti alla riunione:

| NOMINATIVO | CARICA | Presenti | Assenti |
|-------------------------|-----------------------|----------|---------|
| BORRONI Cristina | Vice-Sindaco Reggente | P | |
| BETTONI Giandomenico | Consigliere | P | |
| BUTTI Marco | Consigliere | P | |
| CALDIROLI Irene | Consigliere | P | |
| CAPUTO Romeo | Consigliere | P | |
| COLOMBO Paolo | Consigliere | | N |
| CROCI Luigi | Consigliere | P | |
| GIANI Maria Luisa | Consigliere | P | |
| MAGGIONI Luigi Giovanni | Consigliere | P | |
| MANELLI Giovanni | Consigliere | | N |
| MERATI Claudio | Consigliere | P | |
| RADAELLI Alessio | Consigliere | P | |
| RADAELLI Raffaella | Consigliere | | N |
| SORAGNI Angelo | Consigliere | P | |
| TARLAZZI Davide | Consigliere | P | |
| DELL'ACQUA Alberto | Consigliere | P | |

Totale Presenti: **13** Totali Assenti: **3**

Verificata la presenza del numero legale per la validità della seduta assume la presidenza il Presidente, Claudio MERATI. Assiste il Segretario Generale Rosanna TRANCHIDA.

Risultano altresì presenti gli Assessori Esterni: Claudio Caldiroli, Corrado Deluca, Vanni Mirandola.

Il Presidente dichiara aperta la seduta e pone in discussione il seguente argomento segnato all'ordine del giorno:

ADOZIONE PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DELL'AREA SITA IN VIALE LOMBARDIA ANGOLO VIA XI SETTEMBRE IN VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE DEL PGT VIGENTE

Il presidente dà la parola all'assessore Mirandola che espone l'argomento.

Segue dibattito (omissis).

Al termine:

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- in data 04.04.2024 (prot. in atti comunali n. 8170/2024), le Sigg.re Colombo Bolla Antonella, Colombo Bolla Carla, Colombo Bolla Mariella e Colombo Bolla Roberta in qualità di comproprietarie dell'area sita in Castellanza in viale Lombardia angolo via XI Settembre, catastalmente identificata dai mappali 545, 2296, 2297, 2299, 2300 del foglio 4 del Catasto Terreni e mappali 2298, 2301 del foglio 4 del Catasto Fabbricati del Comune di Castellanza hanno depositato presso questa Amministrazione comunale una proposta di pianificazione attuativa da approvarsi in variante al vigente PGT, finalizzata alla realizzazione in sito di un nuovo insediamento commerciale di media struttura di vendita. Il dimensionamento complessivo dell'area di intervento è pari a mq 6.355,13, come risulta alla tav. A.07 allegata al presente atto, all'interno della quale l'intervento prevede la realizzazione di un fabbricato avente superficie lorda di pavimento (slp) massima pari a mq 1.800,00 (mq 1.729,37 in progetto) di cui mq 1.156,27,00 di superficie di vendita da destinarsi al settore merceologico alimentare/non alimentare;
- trattandosi di un nuovo insediamento commerciale di media struttura di vendita, l'intervento si pone in variante al PGT vigente per l'individuazione, sull'area in oggetto classificata nel PGT vigente in "Tessuto Urbano Consolidato non soggetto a particolare disciplina", di un Ambito di Progettazione Coordinata (APC), da attuarsi attraverso una pianificazione attuativa, all'interno del quale collocare una media struttura di vendita, come sopra dimensionata;
- la proposta di pianificazione attuativa comporta pertanto variante al Piano delle Regole, del vigente PGT, consistente nell'individuazione di un nuovo Ambito di Progettazione Coordinata denominato APC18 nella tavola PR 2.1 del vigente Piano delle Regole, nonché nell'introduzione della relativa scheda nella Normativa del Piano delle Regole, il tutto come meglio rappresentato nel documento A.05 del Piano Attuativo, allegato al presente atto. In particolare la scheda sopra citata (prevede) una slp massima realizzabile pari a mq 1.800,00 che rapportata alla superficie territoriale pari a mq 6.355,13 comporta un indice Territoriale $I_t = 0,28$ mq/mq. La stessa slp rapportata alla superficie fondiaria (al netto delle aree in cessione) pari a mq 6.355,13-65,54= 6.289,59 mq comporta un indice fondiario $I_f = 0,29$ mq/mq. Tali indici I_t e I_f sono di molto inferiori rispetto all'indice di densità edilizia previsto nel PGT vigente per l'area in oggetto, pari a 0,4 mq/mq;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 39 del 12/06/2024 è stato avviato il procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS del Piano Attuativo in oggetto, che si è concluso con il provvedimento di non assoggettabilità alla procedura di VAS, emesso in data 08/11/2024 prot. 26437, dall'Autorità Competente, arch. Silvano Ferraro, d'intesa con l'Autorità Procedente, arch. Antonella Pisoni, giusta nomina contenuta nell'atto medesimo;

Il progetto di Piano Attuativo proposto prevede:

- a) la demolizione del fabbricato esistente ad uso residenziale e la contestuale nuova costruzione di un fabbricato ad uso commerciale, finalizzato all'inserimento di una nuova media struttura di vendita alimentare e non alimentare;
- b) la realizzazione di un parcheggio privato regolamentato ad uso pubblico con estensione pari a mq 2.242,62 per n. 86 posti auto nonché la realizzazione di parcheggi pertinenziali alla struttura con estensione pari a mq 640,80 per n. 18 posti auto;

- c) la realizzazione, a totale carico del soggetto attuatore, della rotatoria all'intersezione di viale Lombardia/via XI Settembre/via per Marnate/via Piave con relative opere accessorie, oltre a n. 5 nuovi attraversamenti pedonali rialzati;
- d) la realizzazione del marciapiede lungo via XI settembre;
- e) il completamento della pista ciclopedonale esistente, di collegamento tra viale Lombardia e viale Italia;

Lo schema di convenzione allegato alla proposta del Piano Attuativo in variante al PdR del PGT vigente prevede:

- a) la cessione gratuita al Comune di Castellanza dell'area necessaria per le opere di urbanizzazione primaria per complessivi mq 65,54 da meglio identificare con apposito frazionamento redatto a cura e spese dei soggetti attuatori privati (rappresentata in tinta azzurra nella tav. A.10 allegata al P.A.) e precisamente:
 - l'area a servizio della viabilità all'intersezione del Viale Lombardia/via XI Settembre, necessaria alla realizzazione della rotatoria adiacente all'insediamento commerciale;
- b) il reperimento di area standard rappresentata dal parcheggio regolamentato ad uso pubblico, con estensione pari a mq 2.242,62 per n. 86 posti auto (perimetrata con linea tratteggiata in tinta arancione nella tav. A.07 allegata al P.A..) e precisamente:
 - l'area necessaria per la realizzazione di un parcheggio di uso pubblico con accesso da viale Lombardia e via XI Settembre;
- c) la realizzazione di parcheggi pertinenziali alla struttura con estensione pari a mq 640,80 per n. 18 posti auto;
- d) il versamento degli oneri di urbanizzazione primaria quantificati in € 133.663,01 da effettuarsi al rilascio dei permessi di costruire o altro titolo abilitativo, calcolato con i valori stabiliti dal Comune, vigenti alla data del rilascio del permesso di costruire o altro titolo abilitativo;
- e) il versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria pari a € 94.423,60 da effettuarsi al rilascio dei permessi di costruire o altro titolo abilitativo, calcolato con i valori stabiliti dal Comune, vigenti alla data del rilascio del permesso di costruire o altro titolo abilitativo;
- f) il versamento di un contributo straordinario quantificato in € 177.473,08;
- g) il versamento del contributo afferente il costo di costruzione, previa determinazione del relativo importo in sede di rilascio dei permessi di costruire o altro titolo abilitativo;
- h) l'impegno del soggetto attuatore alla realizzazione, a propria cura e spese, delle seguenti opere:
 - nuova rotatoria tra il viale Lombardia/Via XI Settembre/Via Marnate e Via Piave, per un importo stimato di € 117.762,37;
 - pista ciclo-pedonale di completamento fino al Viale Italia, per un importo stimato di € 31.769,53;
 - sistemazione via XI Settembre comprensiva di riasfaltatura e nuovo marciapiede lato sud, per un importo stimato di € 60.091,73;
 - nuovo tratto di marciapiede su viale Lombardia, per un importo stimato di € 5.779,89;
 - n. 5 nuovi attraversamenti pedonali rialzati, per un importo stimato di € 18.462,48;
 - completamento marciapiedi su via Marnate, per un importo di € 15.553,72;il tutto quantificato in € 249.419,72, oltre oneri per la sicurezza, interamente sostenuto dal soggetto attuatore e senza operare alcuno scomputo degli oneri di urbanizzazione;
- i) l'impegno, da parte del soggetto attuatore, ad eseguire gli allacciamenti alle reti tecnologiche esistenti;
- j) l'impegno, da parte del soggetto attuatore, al fine di concorrere all'implementazione del livello di sviluppo socio-economico ed occupazionale del territorio comunale, ad assicurare priorità nell'assunzione presso il nuovo insediamento commerciale di media struttura di vendita, e previa verifica circa l'effettiva idoneità professionale, di cittadini residenti in Comune di Castellanza in ragione della percentuale del 60% in rapporto al complessivo numero di addetti di previsto impiego nel nuovo punto vendita. Pertanto, in sede attuativa il soggetto attuatore, in accordo con l'Amministrazione comunale, definiranno le modalità di partecipazione dell'Amministrazione Comunale alla selezione dei candidati;

k) l'impegno del soggetto attuatore ad ottemperare a tutte le indicazioni e raccomandazioni rese, in seno alla procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS, dai soggetti competenti in materia ambientale e dagli Enti territorialmente interessati, finalizzate ad assicurare la massima sostenibilità ambientale degli interventi previsti nel P. A.;

Ritenuto di accogliere la proposta del soggetto attuatore in quanto:

- La proposta di intervento in variante al PGT prevede l'edificazione di slp inferiore rispetto a quella ora prevista nel PGT vigente: mq 1.800,00 di slp, corrispondente ad un indice fondiario pari a 0,29 mq/mq, come sopra indicato, a fronte mq 6.355,13x0,4 mq/mq= 2.542,05 mq di slp edificabile applicando l'indice fondiario previsto dal PGT vigente per il Tessuto urbano consolidato non soggetto a particolare disciplina pari a 0,4 mq/mq;
- E' prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, come sopra elencate, utili alla riqualificazione della zona sia dal punto di vista della viabilità veicolare, sia per la viabilità leggera con nuovi marciapiedi e completamento pista ciclopedonale;
- Le suddette opere verranno eseguite direttamente dal soggetto attuatore senza operare alcuno scomputo di tali importi dagli oneri di urbanizzazione;
- il Piano Attuativo è composto dai seguenti elaborati:
 - A.01 – Elenco elaborati
 - A.02 – Relazione Tecnico Illustrativa
 - A.03 – Inquadramento Urbanistico
 - A.04 – Planimetria aree oggetto di intervento
 - A.05 – Documenti di Variante al PGT
 - A.06 – Inquadramento Fotografico
 - A.07 – Planimetria progetto - Planivolumetrico
 - A.08 – Computo metrico estimativo OO.UU
 - A.09 – Quadro economico riassuntivo
 - A.10 – Planimetria aree in cessione
 - A.11 – Schema di convenzione e Regolamentazione d'uso
 - A.12 – Verifica VAS: Rapporto preliminare di assoggettabilità a VAS
 - A.13 – Verifica VAS: Studio del traffico
 - A.14 – Verifica VAS: Provvedimento di non assoggettabilità a VAS
 - A.15 – Provvedimento di autorizzazione alla riduzione delle distanze legali dalla linea ferroviaria Saronno-Malpensa (Ferrovienord)
 - A.16 – Asseverazione geologo Allegato 15 alla DGR del 30/11/2011 n. 2616
 - B.01 – Planimetria Stato di Fatto
 - B.02 – Planimetria progetto Opere di Urbanizzazione
 - B.03 – Planimetria rotatoria
 - B.04 – Particolari Costruttivi
 - B.05 – Planimetria segnaletica e particolari
 - B.06 – Planimetria smaltimento acque di piattaforma
 - C.01 – Pianta Edificio
 - C.02 – Schema fognatura
 - C.03 – Prospetti su strada e sezioni
 - C.04 – Prospetti

Visto il provvedimento di Autorizzazione ai sensi dell'art. 60 del DPR 11.07.1980 n. 753 alla riduzione delle distanze legali dalla linea ferroviaria Saronno-Novara, rilasciato da Ferrovienord S.p.A., Allegato al Piano Attuativo documento A.15;

Visto il contratto di comodato gratuito, agli atti comunali, stipulato tra il Comune di Castellanza e

Ferrovienord S.p.A. per l'uso di parte dell'ex sede della ferrovia Novara-Seregno, dismessa a seguito dell'interramento della tratta Rescaldina-Castellanza-Busto Arsizio, attraversante il territorio di Castellanza e parzialmente interessata dalla nuova rotatoria prevista nel Piano Attuativo in oggetto;

Visti gli artt. 28 della L. 1150/42 e 46 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni e integrazioni;

Visto l'art. 14 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni, che disciplina l'Approvazione dei piani attuativi e loro varianti e in particolare il comma 5 nel quale viene attribuita al Consiglio Comunale la competenza all'adozione dei piani attuativi che introducono varianti agli atti di PGT, con applicazione, dopo l'adozione da parte del Consiglio Comunale, di quanto previsto all'art. 13, commi da 4 a 12;

Visto l'art. 13 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni;

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

Acquisiti sulla proposta di deliberazione il prescritto parere di regolarità tecnica previsti dall'art. 49, comma 1 del D.Lgs 18/08/2000, n. 267, espressi dal:

- Responsabile del Settore Governo del Territorio;

Esperita la votazione palese per alzata di mano, il cui esito viene proclamato dal Presidente del Consiglio Comunale come di seguito riportato:

presenti: n. 13.

astenuiti: n. 1 (Radaelli Alessio).

votanti: n. 12.

favorevoli: n. 10 (Bettoni, Butti, Caldiroli, Croci, Dell'Acqua, Giani, Maggioni, Merati, Tarlazzi, Borroni).

contrari: n. 2 (Caputo, Soragni).

DELIBERA

1. di dare atto che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. di adottare il Piano Attuativo in variante al Piano delle Regole del PGT vigente, finalizzato alla realizzazione di un nuovo insediamento commerciale di media struttura di vendita sito in viale Lombardia angolo via XI Settembre, costituito dai seguenti elaborati allegati parte integrante della presente deliberazione:
 - A.01 – Elenco elaborati
 - A.02 – Relazione Tecnico Illustrativa
 - A.03 – Inquadramento Urbanistico
 - A.04 – Planimetria aree oggetto di intervento
 - A.05 – Documenti di Variante al PGT
 - A.06 – Inquadramento Fotografico
 - A.07 – Planimetria progetto - Planivolumetrico
 - A.08 – Computo metrico estimativo OO.UU
 - A.09 – Quadro economico riassuntivo
 - A.10 – Planimetria aree in cessione
 - A.11 – Schema di convenzione e Regolamentazione d'uso
 - A.12 – Verifica VAS: Rapporto preliminare di assoggettabilità a VAS
 - A.13 – Verifica VAS: Studio del traffico
 - A.14 – Verifica VAS: Provvedimento di non assoggettabilità a VAS
 - A.15 – Provvedimento di autorizzazione alla riduzione delle distanze legali dalla linea ferroviaria Saronno-Malpensa (Ferrovienord)

- A.16 – Asseverazione geologo Allegato 15 alla DGR del 30/11/2011 n. 2616
 - B.01 – Planimetria Stato di Fatto
 - B.02 – Planimetria progetto Opere di Urbanizzazione
 - B.03 – Planimetria rotatoria
 - B.04 – Particolari Costruttivi
 - B.05 – Planimetria segnaletica e particolari
 - B.06 – Planimetria smaltimento acque di piattaforma
 - C.01 – Pianta Edificio
 - C.02 – Schema fognatura
 - C.03 – Prospetti su strada e sezioni
 - C.04 – Prospetti
3. di dare atto che il piano soggiace alla procedura di cui agli artt. 14 e 13, commi da 4 a 12, della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni;
4. di dare mandato alla Responsabile del Settore Governo del Territorio di espletare tutte le attività e gli adempimenti per dare attuazione a quanto previsto dal presente atto, inclusa la possibilità di apportare lievi modifiche o migliorie ai contenuti della documentazione di Piano attuativo;

Successivamente, con distinta e separata votazione, resa in forma palese per alzata di mano, il cui esito viene proclamato dal Presidente del Consiglio Comunale come di seguito riportato:

presenti: n. 13.

astenuti: n. 1 (Radaelli Alessio).

votanti: n. 12.

favorevoli: n. 10 (Bettoni, Butti, Caldiroli, Croci, Dell'Acqua, Giani, Maggioni, Merati, Tarlazzi, Borroni).

contrari: n. 2 (Caputo, Soragni).

il Consiglio Comunale dichiara la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ravvisata l'urgenza di provvedere in merito ai sensi dell'articolo 134, comma 4 del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267 per poter procedere con gli atti conseguenti.

Il presidente, non essendoci altri punti in discussione, dichiara chiusa la seduta.

Allegati:

- allegati elencati nel deliberato.



CITTA' DI CASTELLANZA

Provincia di Varese

Proposta di deliberazione C.C. ad oggetto:

ADOZIONE PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DELL'AREA SITA IN VIALE LOMBARDIA ANGOLO VIA XI SETTEMBRE IN VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE DEL PGT VIGENTE

Parere di regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa.

Il sottoscritto, in qualità di Responsabile, ai sensi dell'art. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1 del T.U. approvato con D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, esprime PARERE FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica e alla correttezza amministrativa della proposta di provvedimento indicato in oggetto.

Lì, 13.12.2024

IL RESPONSABILE

Antonella PISONI

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).



CITTA' DI CASTELLANZA

Provincia di Varese

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 64 del 19/12/2024

OGGETTO: ADOZIONE PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DELL'AREA SITA IN VIALE LOMBARDIA ANGOLO VIA XI SETTEMBRE IN VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE DEL PGT VIGENTE

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

Claudio MERATI

IL SEGRETARIO GENERALE

Rosanna TRANCHIDA

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).
