

ADOZIONE VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA DENOMINATO "ATU 2F" SITO IN VIA BETTINELLI

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- 1) in data 22.06.2017 (prot. in atti comunali n. 12672/2017), la società Cantoni ITC S.p.A.e la società Tigros S.p.A. in qualità di proprietarie dell'area sita in Castellanza in via Bettinelli, identificata nell'Ambito di Trasformazione Urbanistica denominato ATU2F nel PGT vigente, hanno depositato presso questa Amministrazione comunale una proposta di variante al Piano Attuativo ATU2F approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 20.04.2016 e per il quale è stata stipulata la convenzione urbanistica in data 14.07.2016;
- 2) per effetto dell'approvazione del Piano Attuativo ATU 2F, il PGT assegna al medesimo ambito una edificazione complessiva pari a 7.132 mq. di superficie lorda di pavimento (SLP) suddivisa nelle seguenti destinazioni:
 - 4.670 mq. a destinazione commerciale nelle forme della media struttura di vendita e somministrazione;
 - 1.000 mq. a destinazione terziaria;
 - 1.460 mq. a destinazione residenziale;
- 3) a seguito dell'approvazione del Piano Attuativo e della stipula della relativa convenzione, la società Cantoni ha venduto alla Società Tigros una porzione di area ricompresa nell'ambito ATU 2F per una superficie di circa 11.000 mq, denominata sub-ambito 2F.a, come meglio rappresentata in tinta giallo nella tav. n. 2 allegata al progetto di variante al Piano Attuativo, sulla quale la stessa società ha costruito un fabbricato commerciale da destinare al proprio punto vendita;
- 4) successivamente, la società Cantoni in data 30 marzo 2017 con atto in autentica dott.ssa Laura Cavallotti notaio in Milano, n. di rep. 30.240/9160 si è impegnata a cedere a I.C. Mater Domini, che si è impegnata ad acquistare, la restante porzione del complesso ricompresa nell'ambito ATU 2F avente una superficie pari a mq. 6.830 denominata sub-ambito 2F.b come meglio rappresentata in tinta lilla nella citata tavola 2 allegata al progetto di variante al Piano Attuativo;
- 5) L'I.C Mater Domini, sulla porzione di area oggetto del menzionato contratto preliminare, intende realizzare un ampliamento della propria struttura sanitaria, già accreditata con il SSR, in modo da aumentare l'offerta di servizi sanitari a favore della città di Castellanza;
- 6) il progetto di variante al Piano Attuativo proposto, finalizzato alla realizzazione di una struttura sanitaria in luogo della destinazione residenziale e terziaria prevista, a fronte della riduzione della superficie a destinazione d'uso commerciale, mantiene invariata l'estensione dell'ambito di intervento pari a mq. 17.830 e della slp massima ammissibile pari a 7.132 mq. e conferma i precedenti obblighi urbanizzativi già previsti nella convenzione del Piano Attuativo di cui al precedente punto 1, da attuarsi secondo un diverso mix funzionale così composto:

- sub-ambito commerciale

superficie pari a 11.000 mq.

slp per destinazione commerciale pari a 3.600 mq.

superficie di vendita 2.500 mq. (media struttura)

- sub-ambito a servizi sanitari

superficie pari 6.830 mq.

slp a servizi sanitari pari a 3.530 mq.

In particolare il progetto di variante al Piano Attuativo ha i parametri urbanistici di seguito specificati e meglio descritti nelle tavv. 3 e 5 allegate:

- Sub-ambito 2F.a commerciale

Slp

mq. 3.600

Superficie di vendita

fino a 2.500 mq. (media struttura)

Superfici a standard (parcheggio di uso pubblico e verde)

mq. 4.745 (2.804 + 1.941)

- Sub-ambito 2F.b a servizi sanitari

Slp mq. 3.530
 Superfici a standard (parcheggio di uso pubblico e verde) mq. 3.532 (1.852 + 1.680)

Superficie coperta

Sub ambito commerciale mq. 3.890

Sub ambito a servizi sanitari mq. 1.040

Totale mq. 4.930

Fabbisogno parcheggi privati pertinenziali

Sub-ambito commerciale mq. 3.090

Sub-ambito a servizi sanitari mq. 1.196

Altezza massima ammissibile

m 18,00 geometrici*

*per altezza dell'edificio si intende la differenza di quota fra la quota dell'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile e la quota del piano di calpestio del marciapiede dell'edificio

Dotazione superficie a verde drenante

sub-ambito commerciale mq. 1.941

sub-ambito a servizi sanitari mq. 3.690

totale mq. 5.631

Ritenuto di accogliere la proposta dell'operatore in quanto consente: a) l'inserimento di servizi sanitari in modo da aumentare l'offerta degli stessi da parte dell'I.C. Mater Domini a favore della città di Castellanza; b) la contestuale riduzione delle superfici commerciali da mq 4.670 a mq 3.600;

Considerato che:

1) la convenzione del Piano Attuativo prevede:

- a. la realizzazione nel sub-ambito 2F.b di strutture da destinare a servizi sanitari, in luogo delle destinazioni residenziale e terziario, con i parametri sopra elencati;
- b. la dotazione di aree standard in ragione dei seguenti parametri:

per la destinazione commerciale

- superfici a standard (100% slp) = 3.600 mq.
- di cui almeno la metà da destinarsi a parcheggi di uso pubblico = 1.800 mq.
- sup. posti auto 1.576 mq. (n. 125)
- superfici a viabilità secondaria 1.228 mq.
- Totale area a parcheggio mq 1.576+1.228 mq = mq 2.804 > 1.800 mq
- aree a verde 1.941 mq.
- totale a standard 2.804 + 1.941 = 4.745 mq > 3.600 mq.
- Area da monetizzare = 0 mq

per la destinazione servizi sanitari

- superfici a standard (100% slp) = 3.530 mq.
- di cui almeno la metà da destinarsi a parcheggi di uso pubblico = 1.765 mq.
- sup. posti auto 735 mq. (n. 58)
- superfici a viabilità secondaria 1.117 mq.
- Totale area a parcheggio mq 735 + 1.117 mq = mq 1.852 > 1.765 mq
- Area a verde 1.680 mq
- Totale a standard 1.852+1.680 = 3.532 mq > 3.530 mq
- Area da monetizzare = 0 mq

- c. la non realizzazione della prevista pista ciclo-pedonale in asfalto colato interna all'area di intervento, per un importo stimato di € 100.777,49 di cui all'art. 6 comma 1 lett. b) della convenzione citata al punto 1 della

premessa, e la corresponsione da parte del soggetto attuatore del sub-ambito commerciale dell'importo di € 100.777,49 all'atto della stipula della convenzione in attuazione della variante al piano attuativo, importo scomputato dagli oneri di urbanizzazione primaria versati;

- d. il versamento dell'importo degli oneri di urbanizzazione pari a € 194.820,7 (di cui 116.984,20 per oneri di urbanizzazione primaria e 77.836,50 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. Per quanto riguarda il contributo afferente al costo di costruzione, questa voce non è dovuta ma è dovuto il contributo per lo smaltimento dei rifiuti pari a € 16.167,40 (mq 3.530 x 4,58 €/mq) che IC Mater Domini provvederà a corrispondere all'Amministrazione comunale all'atto del rilascio dei titoli edilizi abilitativi;
- e. la realizzazione a propria cura e spese, da parte del Soggetto Attuatore del sub-ambito a servizi sanitari, di parcheggi privati 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 alla variante al Piano Attuativo
- f. la regolamentazione ad uso pubblico dell'area necessaria per le opere di urbanizzazione secondaria consistente in parcheggi e verde per complessivi mq. 8.277,00 di cui mq 4.745 afferenti al sub-ambito commerciale e mq 3.532 a quello a servizi sanitari come sopra descritte e rappresentate nella tavola 3 della variante al Piano Attuativo ATU2F;
- g. l'impegno, da parte del soggetto attuatore, ad eseguire gli allacciamenti alle reti tecnologiche esistenti;

2) il Piano Attuativo è composto dai seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa; (Allegato A)
- Schema di convenzione; (Allegato B)
- tav. 1- planimetria generale: estratto catastale, estratto PGT;
- tav. 2 - planimetria generale: rappresentazione destinazione ambiti, variazioni;
- tav. 3 - planimetria generale: verifiche planovolumetriche, standards;
- tav. 4 - planimetria generale: rappresentazione raffronto progettuale P.A. approvato, variante;
- tav. 5 - planimetria generale: rappresentazione superfici standards, verde, parcheggi;
- tav. 6 - sezioni, indicazione livelli terreno;
- tav. 7 - estratto planimetria generale, rete dei servizi, profilo terreno, sezioni stradali;

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 delle varianti ai 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 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 la variante al Piano Attuativo per l'ambito di trasformazione denominato ATU2F in via Bettinelli, finalizzato alla nuova costruzione di fabbricati da destinare a servizi sanitari, costituito dagli elaborati indicati in premessa;

2. di approvare lo schema di convenzione relativo alla variante al Piano Attuativo nonché i seguenti elaborati, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento:
 - Relazione illustrativa; (Allegato A)
 - Schema di convenzione; (Allegato B)
 - Tav. 1 - planimetria generale: estratto catastale, estratto PGT;
 - Tav. 2 - planimetria generale: rappresentazione destinazione ambiti, variazioni;
 - Tav. 3 - planimetria generale: verifiche planovolumetriche, standards;
 - Tav. 4 - planimetria generale: rappresentazione raffronto progettuale P.A. approvato, variante;
 - Tav. 5 - planimetria generale: rappresentazione superfici standards, verde, parcheggi;
 - Tav. 6 - sezioni, indicazione livelli terreno;
 - Tav. 7 - estratto planimetria generale, rete dei servizi, profilo terreno, sezioni stradali;
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 separata favorevole unanime votazione, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, ultimo comma, del D.lgs. 267/2000.