

OGGETTO: ADOZIONE PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA DENOMINATO "ATU 1F" SITO IN VIA BETTINELLI, IN VARIANTE AL PGT VIGENTE

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- 1) in data 10.09.2015 (prot. in atti comunali n. 15728/2015), la Società Cantoni ITC S.p.A. in qualità di proprietaria dell'area sita in Castellanza, via Bettinelli, catastalmente identificata dai mappali 254, 3079 e 5113 del foglio 207 e mappali 255, 256, 257 e 258 del foglio 209 del Comune di Castellanza ha depositato presso questa Amministrazione comunale una proposta di pianificazione attuativa per l'ATU 1F da approvarsi in variante al vigente Piano di Governo del Territorio (secondo quanto disposto dall'art. 8, comma 4 della LR 12/2005, mediante ricorso alle modalità procedurali di cui all'art. 14, comma 5, della medesima LR 12/2005 e s.m.i.), consistente nella suddivisione dello stesso Ambito di Trasformazione in due ambiti, ATU 3F e ATU 2F, quest'ultimo oggetto del presente Piano Attuativo, nonché nella introduzione di attività di media struttura di vendita nell'Ambito di Trasformazione così individuato;
- 2) il progetto di Piano Attuativo proposto prevede:
 - a) la demolizione dei fabbricati esistenti ad uso produttivo e la contestuale nuova costruzione di fabbricati ad uso commerciale (per attività commerciali fino alla media struttura di vendita con un massimo di mq 2.500 di superficie di vendita), terziario e residenziale dal dimensionamento complessivo di mq. 7.130,00 di SLP;
 - b) la realizzazione di parcheggi ad uso pubblico con estensione pari a mq 3.306,00;
 - c) la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria consistenti nella nuova rotatoria su via Bettinelli e nella pista ciclo-pedonale;

Ritenuto di accogliere la proposta dell'operatore in quanto consente: a) la riqualificazione di un'area attualmente occupata da edifici industriali dismessi che la occupano quasi integralmente, (evitando il degrado ambientale ed urbanistico della zona); b) lo sviluppo economico e sociale della zona (con positive ricadute occupazionali nel territorio cittadino); c) il contenimento del consumo di suolo; d) la sistemazione viabilistica della via Bettinelli in cui ha sede l'Istituto Ospedaliero Humanitas Mater Domini convenzionato con il Servizio Sanitario Nazionale; e) la realizzazione della pista ciclabile che va a raccordarsi con la pista ciclabile esistente sulla SS del Sempione.

Considerato che:

- 1) la convenzione del Piano Attuativo prevede:
 - a) la cessione gratuita al Comune di Castellanza dell'area necessaria per le opere di urbanizzazione primaria per complessivi mq 1.019,45 e precisamente:
 - l'area necessaria alla realizzazione della rotatoria su via Bettinelli di estensione pari a mq 418,45 (rappresentata in colore azzurro nella tav. n. 6 allegata al Piano Attuativo);
 - l'area necessaria alla realizzazione della pista ciclo-pedonale di estensione pari a mq 601,00 (rappresentata in colore giallo nella tav. n. 6 allegata al Piano Attuativo);
 - b) la regolamentazione ad uso pubblico dell'area necessaria per le opere di urbanizzazione secondaria consistente in parcheggi per complessivi mq 3.306,00 (rappresentata in colore grigio e celeste nella tav. 6 allegata al P.A.);
 - c) lo scomputo parziale della somma di € 211.039,52 dagli oneri di urbanizzazione primaria, quantificati in € 546.554,40. Ciò a fronte della realizzazione, da parte del soggetto attuatore, delle

opere descritte al precedente punto a), come da computo metrico estimativo allegato al P.A. Tali opere sono rappresentate nelle tavv. 9 e 10 allegate al P.A. stesso. Nel caso in cui si ottenessero dei finanziamenti pubblici per la realizzazione della pista ciclopedonale, l'operatore si impegna a versare interamente la quota degli oneri di urbanizzazione primaria, senza operare alcuno scomputo;

- d) il versamento, a saldo, degli oneri di urbanizzazione primaria di € 335.514,88 da effettuarsi al rilascio dei permessi di costruire o altro titolo abilitativo pro quota ad essi spettante;
 - e) il versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria pari a € 479.829,60 da effettuarsi al rilascio dei permessi di costruire o altro titolo abilitativo pro quota ad essi spettante;
 - f) 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 pro quota ad essi spettante;
 - g) l'impegno, da parte del soggetto attuatore, ad eseguire gli allacciamenti alle reti tecnologiche esistenti;
 - h) l'impegno, da parte del soggetto attuatore, al fine di concorrere all'implementazione del livello di sviluppo socio-economico ed occupazionale del territorio comunale ed in conformità con quanto già previsto negli atti convenzionali relativi ad altri strumenti di pianificazione attuativa, 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. Pertanto, in sede attuativa il soggetto attuatore, in accordo con l'Amministrazione comunale, definiranno le modalità di attuazione di quanto sopra previsto;
- 2) con deliberazione di Giunta Comunale n. 103 del 15/10/2015 è stato avviato il procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS del piano attuativo in oggetto, che si è concluso con il provvedimento di esclusione dalla procedura di VAS emesso, in data 10/12/2015 prot. 22105, dall'Autorità Competente, dott.ssa Isabella Ramolini, d'intesa con l'Autorità Procedente, arch. Antonella Pisoni, giusta nomina contenuta nell'atto medesimo;
- 3) il Piano Attuativo è composto dai seguenti elaborati:
- Allegato "A" – Variante al Documento di Piano: scheda ATU2F ed elaborati grafici;
 - Allegato "B" – individuazione fabbricati in demolizione e relativa stima;
 - Relazione illustrativa;
 - Relazione paesistica;
 - Relazione tecnica opere di urbanizzazione;
 - Computo metrico estimativo opere a scomputo – realizzazione rotatoria, pista ciclo-pedonale;
 - Stima del traffico indotto;
 - Relazione geotecnica;
 - Approfondimento sismico di secondo livello;
 - Asseverazione geologo Allegato 15 alla DGR del 30/11/2011 n. 2616;
 - Schema di convenzione e Regolamento d'uso;
 - Provvedimento di esclusione dalla procedura di VAS;
 - Tav. 1 – Planimetria generale - estratto catastale, estratto PGT;

- Tav. 2 – Planimetria generale - delimitazione ambiti ATU1F;
- Tav. 3 – Planimetria generale - perimetrazione sub-ambiti, delimitazione massime sagome di ingombro;
- Tav. 4 – Planimetria generale - stato di fatto, sovrapposizioni demolizioni/nuove costruzioni;
- Tav. 5 – Planimetria generale - proposta progettuale, verifiche planovolumetriche, standards, destinazioni;
- Tav. 6 – Planimetria generale – esemplificazione superficie standards, verde drenante;
- Tav. 7 – Sezioni - indicazione livelli terreno;
- Tav. 8 – Immagini virtuali renderizzate;
- Tav. 9 – Rotatoria - Pianta di progetto, sovrapposizione, profilo altimetrico, sezione tipica;
- Tav. 10 – Pista ciclabile – planimetria di progetto, profilo altimetrico, sezioni;
- Tav. 11 – Planimetria della rete acquedotto – particolare pozzetti, scavi;
- Tav. 12 – Planimetria della rete fognaria – schema impianto trattamento acque;
- Tav. 13 – Planimetria della rete elettrica – illuminazione, schema lampioni, sezioni;
- Tav. 14 – Planimetria della rete telefonica, linea gas, sezioni tipiche.

Visto l'art. 13 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni, che attribuisce la competenza al Consiglio Comunale per l'approvazione delle varianti agli atti costituenti il PGT, tra i quali rientra il "Documento di Piano";

Visti gli artt. 28 della L. 1150/42, 14 e 46 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni e integrazioni, che attribuiscono la competenza al Consiglio Comunale per l'approvazione dei Piani Attuativi;

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 al Consiglio Comunale per la presente deliberazione ha espresso parere favorevole:

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

Con voti favorevoli n. (.....), astenuti n. (.....) e contrari n. (.....), espressi per alzata di mano:

DELIBERA

1. di adottare il Piano Attuativo in variante al vigente Documento di Piano, finalizzato alla nuova costruzione di fabbricati ad uso commerciale (per attività commerciali fino alla media struttura di vendita con un massimo di mq 2.500 di superficie di vendita), terziario e residenziale in via Bettinelli, 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:
 - Allegato "A" – Variante al Documento di Piano: scheda ATU2F ed elaborati grafici;
 - Allegato "B" – individuazione fabbricati in demolizione e relativa stima;
 - Relazione illustrativa;

- Relazione paesistica;
 - Relazione tecnica opere di urbanizzazione;
 - Computo metrico estimativo opere a scomputo – realizzazione rotatoria, pista ciclo-pedonale;
 - Stima del traffico indotto;
 - Relazione geotecnica;
 - Approfondimento sismico di secondo livello;
 - Asseverazione geologo Allegato 15 alla DGR del 30/11/2011 n. 2616;
 - Schema di convenzione e Regolamento d'uso;
 - Provvedimento di esclusione dalla procedura di VAS;
 - Tav. 1 – Planimetria generale - estratto catastale, estratto PGT;
 - Tav. 2 – Planimetria generale - delimitazione ambiti ATU1F;
 - Tav. 3 – Planimetria generale - perimetrazione sub-ambiti, delimitazione massime sagome di ingombro;
 - Tav. 4 – Planimetria generale - stato di fatto, sovrapposizioni demolizioni/nuove costruzioni;
 - Tav. 5 – Planimetria generale - proposta progettuale, verifiche planovolumetriche, standards, destinazioni;
 - Tav. 6 – Planimetria generale – esemplificazione superficie standards, verde drenante;
 - Tav. 7 – Sezioni - indicazione livelli terreno;
 - Tav. 8 – Immagini virtuali renderizzate;
 - Tav. 9 – Rotatoria - Pianta di progetto, sovrapposizione, profilo altimetrico, sezione tipica;
 - Tav. 10 – Pista ciclabile – planimetria di progetto, profilo altimetrico, sezioni;
 - Tav. 11 – Planimetria della rete acquedotto – particolare pozzetti, scavi;
 - Tav. 12 – Planimetria della rete fognaria – schema impianto trattamento acque;
 - Tav. 13 – Planimetria della rete elettrica – illuminazione, schema lampioni, sezioni;
 - Tav. 14 – Planimetria della rete telefonica, linea gas, sezioni tipiche.
3. di dare atto che il piano soggiace alla procedura di cui all'art. 14 comma 5 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 Procedimento, arch. Antonella Pisoni, di espletare tutti gli adempimenti necessari al perfezionamento del presente atto;
5. di dichiarare la presente deliberazione, con voti favorevoli n. (.....), astenuti n. (.....) e contrari n. (.....), espressi per alzata di mano, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, ultimo comma, del D.lgs. 267/2000.