

Oggetto: PIANO ATTUATIVO PER CAMBIO DESTINAZIONE D'USO DI PORZIONE DI FABBRICATO PRODUTTIVO PER INSEDIAMENTO NUOVE STRUTTURE DI VENDITA COMMERCIALE E ATTIVITA' TERZIARIE. ADOZIONE

Il Sindaco dà atto della proposta presentata da un privato e spiega i lavori che saranno realizzati, dando atto dell'introito per il Comune pari ad un importo di poco inferiore a 300.000 €, comprensivo degli oneri di urbanizzazione primaria, oneri di urbanizzazione secondaria e delle monetizzazioni degli standard.

UDITI gli interventi come di seguito sinteticamente riportati:

.....

IL CONSIGLIO COMUNALE

UDITE l'introduzione e la relazione del Sindaco e la breve discussione sopra riportata;

VISTO che, sulla proposta di deliberazione di cui trattasi, presentata dal Servizio Tecnico/Ufficio Edilizia Privata-Urbanistica, su disposizione del Sindaco, sono stati espressi favorevolmente gli allegati pareri di cui all'art. 49/1° comma del D. Lgs. 267 del 18.08.2000 dal Responsabile del Servizio stesso e dal Responsabile del Servizio Finanziario, per quanto attiene, rispettivamente, la regolarità tecnica e la regolarità contabile, in relazione alle rispettive competenze;

ACQUISITO il parere del Segretario Comunale per la conformità del presente atto all'ordinamento vigente, con richiamo all'art. 97 – 2° comma – del D. Lgs. n°267 del 18.08.2000 ed all'art. 33 del vigente Statuto Comunale nonché all'art. 19 –1° comma - lett. J del vigente Regolamento comunale sull'ordinamento degli Uffici e dei Servizi;

PREMESSO che:

- con deliberazione del Consiglio Comunale n.45 dell'28/11/2002 - esecutiva - veniva approvato in via definitiva il Piano Attuativo per l'edificazione del fabbricato a destinazione industriale su area ubicata in Via Lombardia n.52 per la Società lottizzante Hypo Vorarlberg Leasing S.p.A. avente sede legale a Bolzano, in qualità di proprietaria, e per la Società Petrelli S.n.c. di Petrelli Patrizio e C. avente sede legale a Varese, in qualità di utilizzatrice;
- in data 9/12/2002, con atto rep. 6735, n.4997 Racc., a rogito notaio Candore Carmelo, veniva sottoscritta tra il Comune di Castronno e le Società lottizzanti sopra citate la convenzione attuativa del suddetto piano;
- sulla base delle pratiche edilizie n. 127/2002, 118/2003, 72/2004, 10/2005, 72/2006, 81/2007, 9/2008, 15/2010 la Soc. Petrelli S.n.c. di Petrelli Patrizio e C. aveva iniziato la costruzione del complesso immobiliare ad uso industriale in attuazione dei contenuti della convenzione urbanistica di cui sopra;
- in data 01/04/2010, con atto rep. n. 53202, racc. n. 19968, a rogito notaio Ferrara Antonino, veniva sottoscritta tra il Comune di Castronno e le Società Hypo Vorarlberg Leasing S.p.A., Petrelli S.n.c. di Petrelli Patrizio e C. ed Emmetre S.p.a., atto di modifica della convenzione per destinare parte dell'edificio produttivo a media struttura di vendita alimentare (Carrefour Market);
- in data 28/05/2012, prot. n. 4236 la Soc. Petrelli S.n.c. di Petrelli Patrizio e C. aveva presentato istanza, approvata dal Consiglio comunale con deliberazione n. 12 del 01/08/2013, per ulteriore modifica della sopra citata convenzione urbanistica al fine di destinare un'altra parte dell'edificio produttivo a superficie commerciale per media struttura di vendita, per la quale non fu dato seguito alla necessaria sottoscrizione della convenzione;
- i termini di validità della Convenzione originaria stipulata in data 9/12/2002 risultano ampiamente scaduti;
- in data 28/07/2015 con atto rep. n. 86.214, racc. n. 16.596, a rogito notaio Ferrara Antonino, veniva acquistato l'immobile produttivo sito in Castronno, Via Lombardia n. 52, identificato catastalmente al foglio 2 mappale 1003 subalterni 1-2-503-504-505 e foglio 9 mappali 1003-6660-6662 enti urbani, dalla Società Autosilo S.r.l. (p.i. 01927490126) con sede a Varese in Via Carrobbio n.11, in persona del procuratore Sig. Fantinato Dario;
- in data 26/02/2016, prot. n. 1760, integrata in data 15/03/2016 prot. n. 2300, la Soc. Autosilo S.r.l. presentava istanza per l'insediamento di nuove strutture di vendita commerciale e attività terziarie,

mediante cambio di destinazione d'uso di porzione di fabbricato produttivo ubicato in Via Lombardia n. 52, sopra specificato;

DATO ATTO che:

- il fabbricato di Via Lombardia corrispondente al civico n.52, unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati al Foglio n. 2, Mappale n. 1003, Subalterno 1-2-503-504-505, e Foglio 9, Mappali n. 1003-6660-6662 enti urbani, rispetto al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) Vigente - approvato in via definitiva con deliberazione del C. C. n. 19/2011 del 13/10/2011 e pubblicato in data 22/02/2012 sul B.U.R.L. - Serie Avvisi e Concorsi n. 8 - è classificata in "Ambito produttivo consolidato";
- che il vigente PGT consente la destinazione d'uso commerciale anche in insediamento produttivo mediante Piano Attuativo convenzionato, essendo urbanisticamente rilevante, nel caso di insediamento di Media Struttura di Vendita di seconda fascia (con superficie di vendita compresa tra 301 e 1.500 mq), lungo la S.P. 341 e il primo tratto della Via Sant'Alessandro. L'insediamento è subordinato alla definizione con gli uffici competenti di specifici studi e soluzioni viabilistiche e, comunque, nell'ambito di un piano attuativo convenzionato che definisca gli interventi di compensazione urbanistica e di mitigazione ambientale, nonché gli standard qualitativi correlati;

VISTA l'istanza, presentata dalla Società Autosilo S.r.l. in qualità di proprietaria dell'immobile, in data 26/02/2016, al prot. comunale n. 1760, con integrazione in data 15/03/2016 prot. n. 2300, finalizzata all'adozione e approvazione di Piano Attuativo per cambio di destinazione d'uso del fabbricato produttivo lungo la S.P. 341 Gallaratese (pratica edilizia n. 12/2016);

ATTESO che il Responsabile del Servizio Tecnico Edilizia Privata / Urbanistica ha provveduto all'esame della bozza di convenzione proposta e degli atti tecnici ad essa allegati;

TENUTO CONTO che la proposta sopra descritta è intesa ad insediare delle attività commerciali e terziarie con le seguenti caratteristiche:

- attività commerciale C2a "NO FOOD" disposta su un unico livello (piano terra) con dotazione parcheggi verificata;
- attività commerciale C2b "NO FOOD oppure FOOD" disposta su un unico livello (piano terra) con dotazione parcheggi verificata per entrambe le attività;
- attività commerciale C3 "NO FOOD" disposta su un unico livello (piano terra) con dotazione parcheggi in parte verificata ed in parte da monetizzare;
- attività terziaria T1 disposta su un unico livello (piano terra) con dotazione parcheggi verificata;
- attività terziaria T2 disposta su due livelli (piano terra – piano primo) con dotazione parcheggi verificata;

RIBADITO che l'art. 23 comma 8 delle N.T.A. del Piano delle Regole del PGT vigente consente la modifica della destinazione d'uso dei fabbricati esistenti da destinazione produttiva a destinazione commerciale al dettaglio con superficie di vendita inferiore a mq. 1.500,00, previo Piano Attuativo con approvazione di studi di compatibilità viabilistica da parte degli enti competenti;

TENUTO CONTO che in data 08/02/2016 al protocollo comunale n. 1150 è pervenuto parere favorevole espresso in data 08/02/2016 prot.n. 7967 dal Settore Viabilità e Trasporti della Provincia di Varese in merito alla compatibilità degli accessi carrai esistenti alla progr. Km 44+180/DX e 44+250/DX per l'insediamento di nuove strutture di vendita commerciale/terziario in Via Lombardia n. 52;

VISTO il parere favorevole espresso dalla Commissione Paesaggio comunale in data 04/03/2016, e la dichiarazione da parte del tecnico progettista circa l'assenza di passività nel suolo ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e del Regolamento Locale d'Igiene Tipo;

VISTA la bozza di Convenzione protocollata al n. 1760 in data 26/02/2016;

VISTI ED ESAMINATI gli elaborati tecnico-progettuali, presentati a corredo della predetta proposta

pervenuta in data 26/02/2016 al prot. comunale n. 1760 (pratica edilizia n. 12/2016) ed integrata in data 15/03/2016 prot. n. 2300, a firma del Dott. Arch. Armando de Falco in qualità di tecnico progettista avente studio tecnico in Solbiate Arno, allegati al presente atto quale parte integrante e sostanziale, come di seguito riportati:

TAV. 1.01 Estratti - Planimetria generale stato di fatto

TAV. 1.02 Planimetria generale stato di variante

TAV. 1.03 Planimetria generale stato di progetto

TAV. 1.04 Verifiche e schema modifiche SLP

TAV. 2.01 Piante stato di fatto

TAV. 2.02 Piante stato di variante

TAV. 2.03 Piante stato di progetto

TAV. 3.01 Prospetti e sezioni stato di fatto

TAV. 3.02 Sezioni e prospetti stato di variante

TAV. 3.03 Sezioni e prospetti stato di progetto

TAV. 4.01 Allegato fotografico

TAV. 5.01 Viste prospettiche

Relazione illustrativa

Rapporto di compatibilità viabilistica

Bozza di convenzione

ACCERTATO:

- che la porzione di territorio - oggetto di intervento - non è gravata da vincoli di tipo idrogeologico;
- che la zona in questione non è interessata da vincolo di tutela ambientale di cui alla Legge 8.8.1995 n. 431 e da vincolo fluviale ai sensi del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (Legge 18 maggio 1989, n. 183, art. 17, comma 6 ter) approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 36 del 11/09/2007;

DATO ATTO che con la sottoscrizione della Convenzione, la Società Autosilo S.r.l. assume un corrispondente obbligo reale sul complesso interessato:

- si impegna a versare Euro 110.934,60 ed Euro 32.646,47 per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria afferenti la modifica di destinazione d'uso;
- si impegna a versare Euro 134.373,25 come monetizzazioni di aree a standard, come da relazione peritale redatta in data 01/03/2016;
- si impegna a versare Euro 21.656,25 come monetizzazioni per posti auto mancanti per l'attività commerciale C3 "no food", come da Delibera di Giunta Comunale n. 38 del 17/04/2015

per un totale complessivo di Euro 299.610,57;

VISTA la Legge n.1150 del 17.08.1942 e successive modifiche ed integrazioni e, in particolare, l'art.28;

VISTA la Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 "Legge per il governo del territorio" e successive modifiche ed integrazioni;

VISTO il vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) - adottato con deliberazione del C.C. n.1/2011 del 12/04/2011, approvato con deliberazione del C.C. n.19/2011 del 13/10/2011 e pubblicato in data 22/02/2012 sul B.U.R.L. - Serie Avvisi e Concorsi n°8-;

VISTO l'art. 42 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267 e s.m.i.;

VISTO il vigente Statuto comunale;

DOPO la discussione, come sopra riportata;

CON voti favorevoli n°... e contrario, espressi per alzata di mano, essendo n°..... i presenti, n°..... i votanti e n. ...gli astenuti (.....);

DELIBERA

1. di disporre che le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione e si intendono integralmente trascritte nel presente dispositivo;

2. di adottare la bozza di Convenzione presentata dalla Società Autosilo S.r.l. - allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale - per l'insediamento di nuove strutture di vendita commerciale e attività terziarie, mediante cambio di destinazione d'uso di porzione di fabbricato produttivo ubicato in Via Lombardia n. 52 distinto al Catasto Fabbricati al Foglio n. 2, Mappale n. 1003, Subalterno 1-2-503-504-505, e Foglio 9, Mappali n. 1003-6660-6662 enti urbani;

3. di adottare gli elaborati tecnico-progettuali, presentati a corredo della predetta proposta pervenuta in data 26/02/2016, al prot. comunale n. 1760 (pratica edilizia n. 12/2016) ed integrata in data 15/03/2016 prot. n. 2300, a firma del Dott. Arch. Armando de Falco in qualità di tecnico progettista avente studio tecnico in Solbiate Arno, allegati al presente atto quale parte integrante e sostanziale, come di seguito riportati:

TAV. 1.01 Estratti - Planimetria generale stato di fatto

TAV. 1.02 Planimetria generale stato di variante

TAV. 1.03 Planimetria generale stato di progetto

TAV. 1.04 Verifiche e schema modifiche SLP

TAV. 2.01 Piante stato di fatto

TAV. 2.02 Piante stato di variante

TAV. 2.03 Piante stato di progetto

TAV. 3.01 Prospetti e sezioni stato di fatto

TAV. 3.02 Sezioni e prospetti stato di variante

TAV. 3.03 Sezioni e prospetti stato di progetto

TAV. 4.01 Allegato fotografico

TAV. 5.01 Viste prospettiche

Bozza di convenzione;

Rapporto di compatibilità viabilistica

Relazione illustrativa

4. di demandare al Responsabile del Servizio Tecnico/Ufficio Edilizia Privata-Urbanistica ogni conseguente adempimento correlato alla stipula della modifica di Convenzione ed all'adozione di tutti i connessi provvedimenti;

5. di dare atto che è stato acquisito il parere favorevole di cui alle premesse in esecuzione del D.Lgs. 267/2000 (T.U.E.L.);

6. con successiva separata votazione, resa all'unanimità mediante alzata di mano da parte di tutti i Presenti, di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134/4° comma del D.Lgs. 267/2000, stante l'urgenza di dare attuazione agli adempimenti conseguenti la stipula della nuova Convenzione.

Allegati: pareri, bozza di convenzione ed elaborati progettuali, come in dettaglio nei punti che precedono.

Letto, confermato e sottoscritto

IL SEGRETARIO COMUNALE
(Dr. Michele PANARIELLO)

IL SINDACO
(Luciano GRANDI)