

COMUNE DI SOLBIATE OLONA
Provincia di Varese

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. CC / 5 / 2018 del Reg. delle deliberazioni.

OGGETTO: Programma Integrato di Intervento ai sensi artt. 87 e successivi della L.R. 12/2005 e s.m.i. comportante la variazione del Piano delle Regole del vigente Piano di Governo del Territorio, presentato dalla Società Tigros Spa per due ambiti di intervento (Ambito 1 e 2) escluso della valutazione ambientale di piani e programmi (VAS): ADOZIONE

L'anno 2018 addì 26 del mese di Febbraio alle ore 20:30 presso la SALA CONSILIARE si è riunito il Consiglio Comunale.

Previa notifica degli inviti personali, avvenuta nei modi e termini di legge, si è riunito il Consiglio comunale in seduta ORDINARIA di PRIMA convocazione.

Risultano:

presenti	assenti
MELIS LUIGI SALVATORE MACCHI PIETRO ANGELO MIANO CALOGERO DI DIO VALENTINA CATONE STEFANO GIANFRANCESCO GADDA VALTER PIERO ROBERTO CASTELLI LORENZO TISANO SONIA BROGIN LORENZO CORTI MATTEO ENRICO CAPRIOLI SAMANTHA CAPRIOLI SIMONE TRESIN MIRIAM	

Partecipano il Segretario comunale Dott. BOTTARI MATTEO e le sigg. KOPSCH PATRIZIA e MARTINA MARIALUISA in qualità di assessori esterni.

Il Sig. MELIS Luigi Salvatore, Sindaco, assunta la presidenza e constatata la legalità dell'adunanza dichiara aperta la seduta e pone in discussione la pratica segnata in oggetto.

Oggetto: Programma Integrato di Intervento ai sensi artt. 87 e successivi della L.R. 12/2005 e s.m.i. comportante la variazione del Piano delle Regole del vigente Piano di Governo del Territorio, presentato dalla Società Tigros Spa per due ambiti di intervento (Ambito 1 e 2) escluso della valutazione ambientale di piani e programmi (VAS): ADOZIONE.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che in data 14/07/2017 è pervenuta istanza prot. 4031 - successivamente integrata (prot. n. 6414/2017 – prot. n. 7433/2017 - prot. 1106/2018) a seguito di istruttoria degli uffici – da parte della Società Tigros S.p.a. con sede a Solbiate Arno (Va) intesa ad ottenere l'approvazione di un Programma Integrato di Intervento, invariante al PGT, che interessa due ambiti di intervento: nel primo ambito d'intervento (mq. 30.664,60), ubicato tra Via dei Patrioti, Via Rossini e Via Mazzini la società proponente prevede l'insediamento di una struttura commerciale (media struttura di vendita, max 1.500,00 mq – Superficie lorda di pavimento, SIp = mq 2.147) ed l'edificazione di nuovi corpi edilizi ad uso prevalentemente residenziale (Superficie lorda di pavimento, SIp = 6.453,20). Il secondo ambito d'intervento del programma integrato di intervento (mq. 12.959,00), la società proponente, contempla quale standard qualitativo la realizzazione di una nuova area feste (mq. 4.537,05) da ubicarsi tra Via Ortigara e Via ai Ronchi all'interno del programma di sviluppo e ampliamento, da attuarsi per lotti funzionali, del centro sportivo comunale esistente;

Richiamata la delibera di Giunta Comunale n. 118 del 20/11/2017 con la quale si dava avvio;

- al procedimento di verifica di esclusione dalla VAS come prescritto dall'art. 4, comma 1 della l.r. Lombardia 11 marzo 2005, n. 12, dalla d.c.r. Lombardia n. VIII/351 del 13 marzo 2007 e relative dd.gg.rr, attuative, nonché individuare le i soggetti così come previsto dalla normativa di riferimento;
- al procedimento amministrativo di variazione dello strumento urbanistico ai sensi e per gli effetti di cui al combinato disposto dell'art. 13, 14 e 87 della L.R. nr. 12/2005, in conseguenza del programma integrato di intervento (P.I.I.) proposto dalla Società Tigros Spa, relativo a due ambiti di intervento in argomento;

Considerato che l'art. 87 della L.R. 12/05 stabilisce che i programma integrato di intervento debbano essere caratterizzati *da almeno due* dei seguenti elementi:

1. previsione di una pluralità di destinazioni e di funzioni, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e d'interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale naturale e paesaggistica;
2. compresenza di tipologie e modalità di intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione ed al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
3. rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano.

Rilevato che dal confronto degli elementi progettuali del proposto programma integrato di intervento (Ambito 1 e 2) con la normativa di riferimento sopra citata, si evidenzia:

1. La presenza di una Pluralità di funzioni, infatti: realizzazione di struttura commerciale (media struttura di vendita) nonché la previsione di lotti a destinazione prevalentemente residenziale (Ambito 1). Realizzazione (nuova strada) e potenziamento (parcheggi) delle urbanizzazioni primarie (Ambito 1 e Ambito 2) nonché l'asservimento ad uso pubblico di un'area a parcheggio fronte cimitero comunale (Ambito 1);
2. La compresenza di modalità di intervento integrate finalizzate alla realizzazione di un'opera pubblica (Ambito 2): Realizzazione, ex nuovo, di una area feste (Ambito 2). Oltre all'onere (economico ed organizzativo) relativo alla realizzazione dell'opera,

l'operatore dovrà altresì predisporre il progetto esecutivo delle opere previste nel P.I.I.;

3. Rilevanza territoriale da incidere sulla organizzazione dell'ambito urbano: L'ambito 1 riqualifica un'area, posta nel centro dell'urbanizzato di Solbiate Olona. La realizzazione della nuova area feste, in zona periferica rispetto al del centro cittadino, permette di potenziare un servizio utilizzato anche dalle varie associazioni presenti sul territorio. Inoltre la delocalizzazione dell'attuale area feste permette di ripensare la sua destinazione a funzioni compatibili con il contesto a carattere prevalentemente residenziale.

Dato atto che le aree previste dal programma integrato di intervento (Ambito 1 e 2) non configurano consumo di suolo di cui alla L.R. 31/2014.

Accertata la sussistenza di *almeno due* dei requisiti previsti dall'art. 87 della L.R. n° 12/2005 che è altresì rafforzata confrontando i chiarimenti effettuati dalla circolare n° 6/44161 del 1999 (circolare riferita alla LR n° 9/1999 ma richiamata dalla L.R. n° 12/2005). Infatti il testo della circolare riporta:

“Pluralità di destinazioni e di funzioni

Per destinazione si deve intendere il complesso di usi principali complementari ed accessori, ammesso per gli interventi previsti nel Programma Integrato.

La pluralità di destinazioni va, pertanto, intesa come compresenza nel Programma di interventi destinati ad usi diversi.

La pluralità di funzioni va, invece, riferita all'insieme degli obiettivi che il programma persegue, tra i quali sono ad esempio da ricomprendere, oltre a quelli destinati alla residenza, commercio, funzioni terziarie e direzionali, ecc. altresì quelli legati alla realizzazione e al potenziamento delle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico (infrastrutture per la mobilità, omissis...) ... omissis...”

Integrazione di diverse tipologie e modalità di intervento

La norma si riferisce prevalentemente alla gestione e alla modalità di attuazione del Programma Integrato di Intervento e vuole coniugare il tradizionale aspetto della scelta sulle destinazioni con l'aspetto più marcatamente gestionale ed operativo, favorendo, tra l'altro, il concorso di più soggetti operatori (privati, pubblici, della cooperazione sociale ecc.) e di modalità di finanziamento miste (pubblico/private).

Nel programma potranno quindi essere ricomprese, organicamente, tutte le tipologie edilizie (ad esempio edificazione a schiera o a condominio, ecc.) e gestionali (ad esempio: edilizia libera, ecc.), nonché tutte le modalità di intervento ammesse in base alla vigente legislazione (demolizione e ricostruzione, ristrutturazione edilizia ed urbanistica, fino alla nuova edificazione).

Inoltre il Programma può prevedere la realizzazione ed il potenziamento dei servizi primari e secondari nelle diverse possibilità offerte...omissis.

Considerato altresì che:

A - l'ambito I, cui si riferisce il presente P.I.I., risulta in variante rispetto alla vigente disciplina edilizia ed urbanistica stanti i profili di contrasto con le norme dell'Ambito territoriale T3 – sistemi insediativi ordinari. Artt. 90-91-92 del Piano delle Regole del vigente PGT, come di seguito evidenziate:

Norme Tecniche P.G.T. Vigente (PdR 12.0 – Disciplina generale del PdR- art. 92)	Norme Tecniche P.I.I.
Diritto Edificatorio = 0,21 mq/mq	Diritto Edificatorio = 0,30 mq/mq
Indice edificabilità fondiaria massima = 0,30 mq/mq	
Superficie Coperta max = 0,30 mq/mq	Superficie Coperta max = 0,30 mq/mq
Altezza massima edifici = 7,50	Altezza massima edifici = 11,00 Come definita/rappresentata nelle tavole n. 5 e n. 6 del P.I.I.
Superficie filtrante = 30%	Superficie filtrante = 30%

Inoltre l'ambito 1 è stato interessato da un intervento di bonifica di cui è intervenuta la "certificazione di avvenuta bonifica" da parte della competente Provincia di Varese a seguito di provvedimento prot. 133915 del 18/12/2008 (Comune di Solbiate Olona prot. 10593 del 29/12/2008).

B - l'ambito 2, cui si riferisce il presente P.I.I., è inserito nel Piano dei Servizi (Pds 9.0): Localizzazione del Piano dei Servizi – Servizi Previsti (PdS 11), di cui si prevede i seguenti parametri urbanistici:

- Superficie Ambito 2 complessiva = 12.959,00 mq. di cui
Superficie Lotto 1 – Area Feste = 4.537,05 mq.
- Lotto 1 - Superficie Coperta max = 3.205,05 mq
- Lotto 1 - Altezza massima edifici = 12,00 ml.
- Lotto 1 - Superficie drenante/filtrante = 1.332,00 mq

Dato atto inoltre che il programma integrato di intervento proposto, in quanto comportante la variazione dello strumento urbanistico, nella fattispecie - variazione dei parametri edilizi ed urbanistici che attiene alla modifica del Piano delle Regole del PGT vigente - perciò, sottoposto a valutazione ambientale – VAS – secondo quanto prescritto dall'art. 4, comma 1 della L.R. 12/2005 e s.m.i. e della d.c.r. Lombardia n. VIII/351 del 13/03/2007, a tale scopo con provvedimento prot. 474 del 22/01/2018 è stato emanato il decreto di non assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) cui è stata data informazione della decisione con avviso prot. 610 del 26/01/2018 mediante pubblicazione su SIVAS, albo pretorio rep 77 nonché sito web comunale;

Viste le note prot. 717 del 30/01/2018 nonché le note prot. 863 e nota prot. 864 del 05/02/2018 con la quale Tigros S.p.a. chiarisce e specifica, in risposta di alcuni contributi pervenuti dalla cittadinanza, in merito a:

- La previsione, nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dell'ambito 1, di parcheggi lungo Via G. Mazzini nonché la demolizione dei muri di recinzione, posti attualmente a delimitazione della proprietà mediante la realizzazione ex novo di cordolo o recinzione;
- L'esclusione dal Programma Integrato di Intervento in argomento delle realizzazioni di "edificio pubblico" su un lotto. La bozza di convenzione, in adozione con il presente provvedimento, prevede la cessione gratuita al Comune di Solbiate Olona di un'area edificabile pari a mq 1.851,16 (slp mq 853,83).

Vista la procedura prevista dal combinato disposto dell'art. 13 e 14 e 97 della L.R. 12/2005 e s.m.i.;

Vista il Dlgs. n. 104/2017;

Visto il D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i.;

Vista la Legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i.;
Visti i pareri espressi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs n. 267/2000 del Responsabile Area
Tecnica in ordine alla regolarità tecnica;
Acquisito il visto del Segretario Generale in ordine alla conformità del presente
provvedimento alle Leggi, allo Statuto ed ai Regolamenti ai sensi dell'art. 97, comma 2, del
D.Lgs. n. 267/2000 e del Regolamento di Contabilità;
Visto il D.Lgs. n. 267/2000;
Per propria competenza ai sensi dello Statuto Comunale;

Sindaco e Assessore Caprioli: illustrano, con l'aiuto del tecnico comunale Arch. Antonini, i contenuti salienti del Piano.

Consigliere Catone: qual è il destino della palazzina comunale.

Arch. Antonini: non è mai stato oggetto della trattativa la costruzione di una palazzina comunale.

Sindaco: non ci sarà alcuna palazzina comunale. L'altra palazzina che sarà invece costruita dal proponente si tratta di destinazione residenziali e commerciali (ma sarà fatta in un secondo momento, qui ci occupiamo del primo lotto, cioè della superficie commerciale Tigros).

Consigliere Catone: contesto il totem pubblicitario. La proposta è quella di ridurre le dimensioni.

Sindaco: chiameremo il progettista per ridurre a 7 metri.

Conferma che si potrà fare un'assemblea pubblica – come proposto dalle minoranze – prima della approvazione definitiva.

Rimarca però la differenza con il P.I.I. del 2009 (quando l'Assemblea pubblica non si fece). Si sono comunque utilizzati tutti gli strumenti per divulgare i contenuti del Piano.

Consigliera Tisano: contesta che l'informazione sia stata sufficiente. Se si fosse fatta prima dell'adozione i cittadini potevano fare le loro osservazioni.

La discussione si chiude al punto 1 e si passa al punto 2.

Consigliere Catone: chiede che costi avrà il Comune per completare il lotto 1 dell'area feste.
Arch. Antonini: i costi sono inferiori a 100mila euro.

Si dissente inoltre sulla questione dell'acustica dell'area feste (il Sindaco conferma che sono state fatte valutazioni tecniche approfondite) e sui costi per le associazioni (il Sindaco si sente di confermare che le associazioni pagheranno quanto pagano adesso).

Consigliere Catone: effettua dichiarazione di voto (contraria)

Consigliere Brogin : legge dichiarazione di voto (contrario).

Con la seguente votazione:

Contrari: 4 (Brogin, Tisano, Castelli, Catone)

Favorevoli: la maggioranza.

DELIBERA

1-le premesse formano parte integrante della presente provvedimento, nonché di dare atto:

- della “certificazione di avvenuta bonifica” da parte della competente Provincia di Varese a seguito di provvedimento prot. 133915 del 18/12/2008 (Comune di Solbiate Olona prot. 10593 del 29/12/2008);
- del Rapporto Preliminare (VAS - dic 2017), del decreto di non assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica (V.A.S.) prot. 474 del 22/01/2018 di cui è stata data informazione della decisione con avviso prot. 610 del 26/01/2018 mediante pubblicazione su SIVAS, albo pretorio rep 77 e sul sito web comunale nonché della Dichiarazione di Sintesi (prot. 1085/2018);
- delle note prot. 717 del 30/01/2018, prot. 863 e prot. 864 del 05/02/2018;

2-di adottare il Programma Integrato di Intervento ai sensi artt. 87 e successivi della L.R. 12/2005 e s.m.i. comportante la variazione del Piano delle Regole del vigente Piano di Governo del Territorio, presentato dalla Società Tigros S.p.a. per due ambiti di intervento (Ambito 1 e 2), così come meglio dettagliato dagli elaborati di progetto sotto specificati che lo compongono e che ne formano parte integrante:

AMBITO 1 E 2

Rapporto Preliminare (VAS - dic 2017);

Decreto di non assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica (V.A.S.) – prot. 474/2018;

Dichiarazione di Sintesi (prot. 1085/2018);

Bozza di Convenzione (agg. 12/02/2018)

AMBITO 1

All. 00 – prot. 6424/2017

Titolo di proprietà

All. 01 - prot. 6424/2017

Relazione tecnica

All. 01a - prot. 6424/2017

Studio di prefattibilità ambientale, Ambito 1 e 2.

All. 02 - prot. 6424/2017

Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione

All. 03- prot. 4031/2017

Indagini conoscitive sul sistema distributivo comunale

All. 04- prot. 4031/2017

Verifica di compatibilità Relazione Geologica

All. 05- prot. 6424/2017

Studio d'impatto viabilistico

All. 06- prot. 6424/2017

Valutazione previsionale impatto acustico

All. 07- prot. 4031/2017

Valutazione previsionale di clima acustico

All. 08- prot. 4031/2017

Valutazione campi elettromagnetici

All. 09- prot. 6424/2017

Tabella : norme tecniche vigenti / norme tecniche P.I.I.

All. 10- prot. 6424/2017

Rilievo fotografico

All.11- prot. 6424/2017

Delimitazione Ambiti
All.12- prot. 6424/2017
Bozzetto Totem
Tav. 01- prot. 6424/2017
Estratto mappa e PGT, scala 1:2.000
Tav. 02- prot. 6424/2017
Planimetria generale Stato di Fatto, scala 1:500
Tav. 03- prot. 6424/2017
Planimetria generale Stato di Progetto, scala 1:500
Tav. 04- prot. 6424/2017
Planimetria generale Stato di Progetto, scala 1:250
Tav. 05- prot. 6424/2017
Edificio commerciale: Piante Piano Terra con calcolo area di vendita, Copertura, Prospetti
Sezioni, scala 1:200
Tav. 06 - prot. 6424/2017
Edifici residenziali: Piante, Prospetti e sezioni, scala 1:200
Tav. 07 - prot. 6424/2017
Render di progetto
Tav. 08 - prot. 6424/2017
Profili longitudinali, scala 1:250
Tav. 09 - prot. 6424/2017
Verifiche urbanistiche private: Aree di galleggiamento-SLP-SC- Sup. Filtrante - Verifica
Parcheggi - Limiti volumetrici di edificazione-Altezze-Destinazioni funzionali, scala 1:500
Tav. 09 BIS 1 - prot. 6424/2017
Verifiche urbanistiche - Calcoli analitici: SLP e Verde, scala 1:250
Tav. 09 BIS 2- prot. 6424/2017
Verifiche urbanistiche - Calcoli analitici: Superficie Coperta e Parcheggi, scala 1:250
Tav. 09 BIS 3- prot. 6424/2017
Verifiche urbanistiche - Calcoli analitici: Parcheggi privati residenziali interrati, scala 1:250
Tav. 10- prot. 1106/2018
Planimetria individuazione aree pubbliche in cessione ed aree asservite ad uso pubblico, scala
1:500
Tav. 10 bis - prot. 1106/2018
Particolare area (area in cessione al Comune di Solbiate Olona), scala 1:500
Tav. 11- prot. 6424/2017
Planimetria generale: Proposta viabilità esterna di progetto, scala 1:500/1000
Tav. 12- prot. 6424/2017
Inquadramento delle reti infrastrutturali e dei servizi esistenti, scala 1:500
Tav. 13- prot. 6424/2017
Planimetria generale: sistemazione a verde, identificazione tipo di
essenze e del numero di esemplari arborei, scala 1:250.
Tav. 14- prot. 6424/2017
Opere di Urbanizzazione: schema pubblica illuminazione e privata, scala 1:500.
Tav. 14a- prot. 6424/2017
Opere di Urbanizzazione: schema di illuminazione pubblica e privata, scala 1:500.
Tav. 15- prot. 6424/2017
Opere di Urbanizzazione in progetto: schema reti gas, acqua e telefono, scala 1:500.
Tav. 16- prot. 6424/2017
Opere di Urbanizzazione in progetto: schema fognatura, scala 1:500/1000.
Tav. 17 - prot. 6424/2017
Opere di Urbanizzazione: particolari tipologici piazzetta.
Tav. 18- prot. 6424/2017

Cabina Elettrica: stato di progetto, scala 1:50.

Tav. 19- prot. 6424/2017

Area Rifiuti: stato di progetto, scala 1:50.

AMBITO 2 - LOTTO 1

PROGETTO PRELIMINARE

Elab. 01 – prot. 7433/2017

Relazione illustrativa

Elab. 02– prot. 7433/2017

Relazione Tecnica Generale degli interventi, estratti PGT, vigente e PdS e analisi sotto-servizi esistenti.

Elab 03– prot. 7433/2017

Studio perfettibilità ambientale – Progetto Generale e Lotto 1.

Elab – prot. 7433/2017

Verifica di compatibilità, Relazione Geologica (ai sensi del D:M: 14/01/2008 e del D.G.R. IX/22616 del 30/11/2011)

Elab – prot. 7433/2017

Valutazione Previsionale di impatto Acustico - Nuova Area Feste in Via dei Ronchi angolo Via Ortigara – Comune di Solbiate Olona

Tav. 1a– prot. 7433/2017

Individuazione area oggetto di intervento – Punti di ripresa fotografici scala 1:500.

Tav. 2a– prot. 7433/2017

Calcolo Superficie Terreno scala 1:200.

Tav. 3a– prot. 7433/2017

Planimetria Area Feste e Centro Sportivo Polivalente scala 1:500.

Tav. 4a – prot. 7433/2017

Planimetria generale Calcolo superfici pavimentate, copertura e filtrante, scala 1:200.

Tav. 5a – prot. 7433/2017

Centro sportivo Polivalente, piante, prospetti e sezioni, edificio spogliatoio e campi polifunzionali all'aperto, scala 1:100 e 1:200.

Tav 5b – prot. 7433/2017

Area feste, piante, prospetti e sezioni, edificio servizi, palco della musica, Edificio Polifunzionale, cupola Geodetica, scala 1:100 e 1:200.

PROGETTO DEFINITIVO – Lotto 1

Elab. 04 – prot. 7433/2017

Relazione generale e specialistica – Progetto Lotto 1 – Nuova area feste.

Elab. 05 – prot. 7433/2017

Quadro economico e capitolato definizioni

Elab – prot. 7433/2017

Elenco prezzi – Lavoro a corpo – Progetto definitivo Lotto 1 – Nuova area feste

Elab – prot. 7433/2017

Computo metrico Estimativo Progetto Definitivo Lotto 1 – Nuova Area Feste

Tav. 6a– prot. 7433/2017

Pianta Piano terra: Area feste, superficie pavimentata e drenante Lotto 1, scala 1:200.

Tav. 7a– prot. 7433/2017

Area feste: Pianta, prospetti e sezioni edificio servizi e Palco della Musica – Edificio Lotto 1, scala 1:100 e 1:200.

Tav. 8a– prot. 7433/2017

Area Feste Lotto 1 – Schema Fognatura scala 1:200.

Tav. 9a– prot. 7433/2017

Pianta Piano terra Area Feste Rete idrica e Antincendio, gas ed Enel scala1:200.

3- di disporre la pubblicazione di apposito avviso di avvenuta assunzione della presente deliberazione all'Albo Pretorio del Comune, sul sito internet del Comune e sul sito specifico della Provincia nonchè sul B.U.R.L. e un quotidiano (Varese New);

DELIBERA

Con la seguente votazione:

Contrari: 4 (Brogin, Tisano, Castelli, Catone)

Favorevoli: la maggioranza.

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.P.R. 445/2000 e del D.Lgs. 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa. L'originale è in formato digitale, qualunque stampa dello stesso costituisce mera copia, salvo che sia dichiarata conforme all'originale