PROPOSTA

ADOZIONE VARIANTE A PIANO DI LOTTIZZAZIONE <<PL TORRETTA>> IN VIA G. CARDUCCI RELATIVA AL <<SUB-AMBITO 1 – RESIDENZIALE>>.

Il sindaco introduce l'argomento e:

RICORDA innanzitutto, ai sensi del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti locali (decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267) l'incompatibilità che si determina a carico degli amministratori comunali in sede di espressione di voto per l'adozione di nuovi strumenti urbanistici ed in merito rappresenta che l'art. 78 – "Doveri e condizione giuridica", al secondo comma, pone a carico degli amministratori l'obbligo di *"astenersi dal prendere parte alla discussione ed alla votazione di delibere riguardanti interessi propri o di loro parenti o affini fino al quarto grado"*.

RICHIAMATE le convenzioni urbanistiche:

⇒ Del 23 ottobre 2007 – atto notaio dott. Franco Zito di Gavirate rep. n. 58.317/20.628 sottoscritta da AGORA s.r.l.;

⇒ Del 22 ottobre 2010 – atto notaio dott. Franco Zito di Gavirate rep. n. 60.850/22.495 sottoscritta da AGORA s.r.l., quale NOVAZIONE, ove è richiamata la tavola grafica n. 3 "PLANIVOLUMETRICO" che individua i lotti residenziali da 1 a 13.

DATO ATTO CHE ad oggi il Piano Attuativo vede la presenza di due distinte proprietà, una rimasta in capo all'originario attuatore società AGORA s.r.l. e la seconda alla società BEL BUARDO s.r.l. in forza di atto di compravendita del 22 febbraio 2011 recante il rep. n. 24.264/14.163 del notaio dott. Andrea Tosi di Gallarate, che ricomprende sia i lotti da 1 a 13 destinati alla costruzione di fabbricati residenziali oltre che a quota di metà del diritto di piena proprietà dell'area da destinare a verde ecologico all'insediamento urbano che ricomprende l'antica torretta.

CONSIDERATO CHE il vigente PGT ha riconosciuto la vigenza del Piano Attuativo in discorso denominato <<PL TORRETTA>>, prevedendo in particolare: *"ai fini di una migliore integrazione delle previsioni insediative la possibilità di rivedere l'assetto planivolumetrico e le destinazioni d'uso, mediante nuova convenzione, a fronte di opere di urbanizzazione aggiuntive, ed in particolare di un ampliamento della palestra prevista a carico dell'intervento dalla vigente convenzione, secondo le seguenti disposizioni:*

1) *Possibilità di modifica in residenziale delle destinazioni ammesse di natura non residenziale previste (mantenendo invariati le opere a carico dell'intervento già previste dalla convenzione e computate in relazione agli oneri di urbanizzazione rispetto alle destinazioni originarie del P.L.);*
2) *Verifica dell'assoggettamento a prescrizioni di natura paesaggistica in particolare per quanto riguarda la determinazione del limite orografico di edificazione (attestato su curva di livello) rispetto all'effettiva conformazione del suolo;*
3) *Possibilità, di utilizzo, anche parziale, degli spazi interni del sottotetto quale slp abitabile, con modici incrementi dell'altezza dei fabbricati finalizzati a raggiungere un'altezza media ponderale che consenta l'abitabilità (anche parziale) del sottotetto.".*

DATO ATTO CHE lo standard qualitativo (palestra) previsto in convenzione, è stato già realizzato d'intesa dai soggetti attuatori AGORA s.r.l. e BEL GUARDO s.r.l. secondo anche le disposizioni del PGT sopravvenuto (ampliamento della palestra rispetto al progetto convenzionato).

DATO ATTO CHE le opere di urbanizzazione primaria pertinenti l'intera lottizzazione sono in corso di esecuzione a cura dei soggetti attuatori.

CONSIDERATO CHE con atto di Giunta Comunale n. 81 del 15 settembre 2015 ad oggetto: *"Piano attuativo vigente <<PL TORRETTA>> in Via G. Carducci, modalità operative per attuazione previsioni integrative di PGT. Atto di indirizzo"*, a seguito di istanza di parte, è stato deliberato: "..... .....

1) *Di recepire, la proposta in ordine a <<variante>> al Piano Attuativo in Via G. Carducci, del sub ambito di proprietà BEL GUARDO s.r.l., con passaggio deliberativo consiliare nelle forme di adozione ed approvazione definitiva (con esame delle eventuali osservazioni presentate);*
2) *Analoga procedura potrà essere seguita dalla società AGORA s.r.l. relativamente al sub ambito di proprietà della stessa, riconoscendo quindi la presenza all'interno dell'unico Piano Attuativo i due sub ambiti;*
3) *Di fornire, pertanto, al responsabile di servizio Urbanistica – Edilizia Privata il seguente atti di indirizzo:*

   <<Provvedere all'istruttoria ed esame di <<variante>> al Piano attuativo in Via G. Carducci, relativamente al sub ambito di proprietà BEL GUARDO s.r.l., con la sottoscrizione di convenzione urbanistica integrativa a stralcio, da sottoscriversi autonomamente (una volta presentata la relativa <<variante>> di sub ambito), secondo le indicazioni e prescrizioni della scheda del vigente PGT e le procedure e modalità di cui alla legge regionale n. 12 del 2005 e s.m.i..

   Analogamente, pari diritto spetterà al sub ambito di proprietà AGORA s.r.l.>>.

   ....";

CONSIDERATO CHE la società BEL GUARDO s.r.l. con sede in Marnate in Piazza S. Ilario n. 108, rappresentata dal Presidente del C.d.A. sig. Serazio Marco Horst Walter, in data 05 febbraio 2016 (prot. n. 0001292) ha presentato domanda intesa ad ottenere l'approvazione di variante al piano di lottizzazione **<<PL TORRETTA>>** relativa al <<sub-ambito 1 – residenziale>> dei terreni siti in Via G. Carducci della mappa della sezione censuaria di Montonate, in qualità di proprietario con i n. 2031 – 2032 – 2033 – 2036 – 2037 – 2038 – 2039 – 2046 – 2047 ed in qualità di delegato con i n. 2034 – 2035 – 2045 – 2048, a firma dell'architetto Pignataro Ugo con studio in Busto Arsizio in Via Galvani n. 21.

CONSIDERATO CHE nella convenzione originaria e successiva novazione era prevista la costruzione di fabbricati residenziali mono-bifamiliari su un livello fuori terra su 13 lotti edificatori, mentre con la variante in argomento si prevede la costruzione di fabbricati residenziali mono-bifamiliari su un livello fuori terra su 20 lotti edificatori, nel rispetto del limite orografico di edificazione attestato su curva di livello con la possibilità di utilizzo degli spazi interni nel sottotetto quale superficie lorda abitabile (come previsto nella scheda d'ambito allegata al vigente PGT) mantenendo invariati sia la superficie lorda di pavimento massima prevista dalla convenzione e dalla successiva Novazione pari a mq. 3.488,00 sia il volume massimo previsto dalla Convenzione e dalla successiva novazione pari a mc. 10.464,00.

DATO ATTO CHE il Piano di Lottizzazione in argomento è costituito dai seguenti elaborati contenuti nel fascicolo della pratica edilizia n. 3877/2 in atti comunali:

⇒ All. Ai: Bozza di convenzione;
⇒ All. Bi: Relazione tecnica descrittiva;
⇒ All. Ci: Norme tecniche di attuazione di PL;

⇒ All. D: Copia atti di proprietà – deleghe – visure catastali;
⇒ All. Ei: Fascicolo in ordine alla componente paesaggistica;
⇒ Tav. 1: Rilievo planialtimetrico – Estratto fotogrammetrico, estratto mappa e di PGT – Calcolo superficie territoriale;
⇒ Tav. 2: Planimetria generale – Stato comparativo;
⇒ Tav. 3: Planivolumetrico di progetto;
⇒ Tav. 4i: Profili longitudinali e sezioni tipo;
⇒ Tav. 5: Urbanizzazioni – Schema fognatura acque nere e acque bianche;
⇒ Tav. 6: Urbanizzazioni – Schema rete sottoservizi (acquedotto, gas, elettricità, illuminazione e telecom);
⇒ Tav. 7: Calcoli, verifiche urbanistiche e aree a standard;

Gli elementi salienti dello schema di convenzione sono: Art. 1: disposizioni preliminari che richiamano le premesse; Art. 2: oggetto dell'aggiornamento; Art. 3: invarianza dei contenuti della convenzione originaria e successiva novazione; Art. 4: dichiarazioni in ordine alle spese – tutte a carico del proponente privato; Art. 5: elenco elaborati.

PRESO ATTO del parere espresso dalla Commissione del Paesaggio in data 22 dicembre 2015 *<<Parere favorevole al suo accoglimento con la prescrizione che il riempimento riferito alle sez. B e C, nella parte verso Ovest, dovrà essere realizzato con balze riproponendo la situazione esistente>>.*

DATO ATTO che in data 22 marzo 2016 la Commissione Consiliare Ambiente e Territorio, in apposita seduta, non ha formulato rilievi ostativi al progetto.

RICHIAMATO l'art. 42, comma 2, lett. b), del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i., il quale prevede che rientrino tra le competenze del Consiglio Comunale i piani territoriali ed urbanistici.

CONSIDERATO che la legge regionale 11 marzo 2005 n. 12, all'art. 14 – "Approvazione dei piani attuativi e loro varianti. Interventi sostitutivi" prevede che nei comuni fino a 15.000 abitanti sono adottati dal consiglio comunale. Inoltre lo stesso articolo prevede che:
⇒ La delibera di adozione è depositata per quindici giorni consecutivi nella segreteria comunale, unitamente a tutti gli elaborati; gli atti sono altresì pubblicati nel sito informatico dell'amministrazione comunale; del deposito e della pubblicazione nel sito informatico dell'amministrazione comunale è data comunicazione al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio;
⇒ Durante il periodo di pubblicazione, chiunque ha facoltà di prendere visione degli atti depositati, e entro quindici giorni decorrenti dalla scadenza del termine per il deposito, può presentare osservazioni;
⇒ Entro sessanta giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle osservazioni, a pena di inefficacia degli atti assunti, il Consiglio comunale nei comuni fino a 15.000 abitanti, approva il piano attuativo decidendo nel contempo sulle osservazioni presentate.

VISTI:
⇒ La legge 17 agosto 1942 n. 1150 e s.m.i.;
⇒ Il D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.;
⇒ Lo Statuto Comunale.

DATO ATTO che sulla presente deliberazione sono stati espressi i pareri ai sensi dell'art. 49, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i..

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con voti n. ..... favorevoli, e ..... contrari, essendo n. ..... i consiglieri presenti, n. ..... i votanti e n. ..... gli astenuti (Conss. .....);

D E L I B E R A

1) Di adottare la variante al piano di lottizzazione **<<PL TORRETTA>>** relativa al <<sub-ambito 1 – residenziale>>, presentata in data 05 febbraio 2016 dalla società BEL GUARDO s.r.l. con sede in Marnate in Piazza S. Ilario n. 108, rappresentata dal Presidente del C.d.A. sig. Serazio Marco Horst Walter, relativa ai terreni siti in Via G. Carducci della mappa della sezione censuaria di Montonate, con i n. 2031 – 2032 – 2033 – 2036 – 2037 – 2038 – 2039 – 2046 – 2047 (in proprietà) e con i n. 2034 – 2035 – 2045 – 2048 (in qualità di delegato).

2) Di prendere atto che la variante in argomento prevede la costruzione di fabbricati residenziali mono-bifamiliari su un livello fuori terra su 20 lotti edificatori, nel rispetto del limite orografico di edificazione attestato su curva di livello con la possibilità di utilizzo degli spazi interni nel sottotetto quale superficie lorda abitabile (come previsto nella scheda d'ambito allegata al vigente PGT) mantenendo invariati sia la superficie lorda di pavimento massima prevista dalla convenzione e dalla successiva Novazione pari a mq. 3.488,00 sia il volume massimo previsto dalla Convenzione e dalla successiva novazione pari a mc. 10.464,00, specificando peraltro che sarà possibile accorpare 2 lotti contigui senza generare modifica della somma della volumetria assegnata ai lotti stessi e senza procedere a novazione di convenzione.

3) Di approvare la relativa bozza di convenzione urbanistica che viene allegata al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale.

4) Di dare atto che NON può essere attribuito valore di permesso di costruire al provvedimento di approvazione del piano attuativo di che trattasi.

5) Di incaricare il Responsabile del Servizio Urbanistica – Edilizia Privata, all'espletamento di tutte le incombenze conseguenti al presente atto deliberativo secondo le procedure di cui alla legge regionale 11 marzo 2005 n. 12, all'art. 14 – "Approvazione dei piani attuativi e loro varianti. Interventi sostitutivi".

Successivamente,

IL CONSIGLIO COMUNALE

con voti n. ..... favorevoli, e ..... contrari, essendo n. ..... i consiglieri presenti, n. ..... i votanti e n. ..... gli astenuti (Conss. ....);

D E L I B E R A

Di rendere, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i.., la presente deliberazione immediatamente eseguibile, stante l'urgenza di procedere ai successivi adempimenti.