

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 50 DEL 19/03/2024

OGGETTO: PIANO ATTUATIVO CONFORME AL P.G.T. VIGENTE RELATIVO ALL'AREA DI COMPLETAMENTO AC09 VIA CASTELLINI - PATT. 5/2022. ADOZIONE.

L'anno **2024** addì **19** del mese di **Marzo** alle ore 08.30 si è riunita in presenza, nella solita sala del civico palazzo, ai sensi dell'art. 6 della "Disciplina per il funzionamento della Giunta Comunale" approvata con deliberazione G.C. n. 59 del 6.4.2022, su convocazione del Sindaco, la Giunta Comunale composta dai Signori:

Nominativo	Carica	Presenza
GALIMBERTI DAVIDE	Sindaco	SI
PERUSIN IVANA	Vice Sindaco	SI
MOLINARI ROBERTO	Assessore Anziano	SI
CIVATI ANDREA	Assessore	SI
DIMAGGIO ROSA	Assessore	SI
LAFORGIA ENZO ROSARIO	Assessore	SI
MALERBA STEFANO	Assessore	SI
BUZZETTI CRISTINA	Assessore	SI
CATALANO RAFFAELE	Assessore	AG
SAN MARTINO NICOLETTA	Assessore	SI

Partecipa, con le funzioni di legge, il Segretario Generale TRAMONTANA FRANCESCO.

Il Sindaco GALIMBERTI DAVIDE assume la presidenza e, riconosciuto legale il numero degli intervenuti, dichiara valida la seduta per la trattazione dell'oggetto suindicato.

OGGETTO: **DELI**

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- in data 9 novembre 2022 P.g.n. 132248 è pervenuta la proposta di piano attuativo, conforme al P.G.T., relativamente all'area di completamento AC 09 di via Castellini, identificato catastalmente con i mappali n. 12330, 12331 e 4713, Fg. 16 (logico 9) del censuario di Varese, di proprietà della Immobiliare Tosca S.r.l. avente sede in Varese, via Cavour, 42 e della Società Costruzioni ed Impianti Caron S.r.l. avente sede in Mornago, via Vittorio Veneto, 25;
- la proposta di piano in esame comporta la nuova costruzione di edifici residenziali;
 - la pratica è stata integrata in data 9.11.2022 prot. n. 132248, in data 3.4.2023 prot. n. 52121, in data 26.4.2023 prot. n. 62648, in data 13.6.2023 prot. n. 84400, in data 28.9.2023 prot. n. 129144, in data 4.1.2024 prot. n. 1107, in data 11.1.2024 prot. n. 4476;
 - l'area ha una superficie complessiva rilevata di mq.3.051,08 a fronte di quella indicata nella scheda normativa specifica pari a mq. 3.000.;
 - il lotto di intervento, esterno al perimetro del centro abitato, non ricade in zona soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs.n.42/2004;
 - gli elaborati di P.G.T. evidenziano che l'area è ricompresa in zona a sensibilità paesistica classe 2 – bassa e in fattibilità geologica di classe 2GL – depositi glaciali - fattibilità con modeste limitazioni;

Preso atto che per tale comparto la scheda normativa specifica assegna i seguenti parametri e fornisce le seguenti indicazioni:

- superficie territoriale mq. 3.000
- indice territoriale massimo di 0,6 mc/mq
- volume massimo realizzabile mc.1.800
- altezza massima degli edifici ml.6,50
- rapporto di copertura 40%
- quota perequativa obbligatoria pari ad 1/3 del volume realizzato
- mq.300 da destinare a parcheggio
- il progetto dovrà contribuire alla sistemazione/adeguamento della viabilità esistente;

Rilevato che:

- il progetto di piano, nel rispetto della volumetria massima realizzabile di mc.1.800, tenuto conto dei parametri indicati in scheda, prevede la realizzazione di 5 unità a destinazione residenziale, con accesso privato interno al comparto;
- le opere di urbanizzazione riguardano la realizzazione di un parcheggio pubblico, da cedere, costituito da 15 stalli, posti in linea, allargamento stradale e realizzazione di marciapiede, integrazione di impianto di illuminazione, ampliamento della fognatura bianca;
- il costo complessivo di dette opere, indicato in convenzione e nei computi allegati, è stimato in € 132.262,46;
- per il costo del parcheggio pari a € 35.132,27 e per l'allargamento stradale pari a € 15.227,27 si riconosce lo scomputo del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria; la

quota del costo delle opere a scomputo delle urbanizzazioni è inferiore al corrispondente onere di urbanizzazione quantificato in € 50.389,54; l'attuatore corrisponderà al Comune di Varese la differenza pari a € 6.076,46;

- la superficie a standard indotta dall'intervento residenziale è quantificata in mq. 424,56 inferiore a quella in cessione come parcheggio pari a mq.427,87;

- la quota perequativa, pari ad 1/3 del volume realizzabile e cioè mc.600, è quantificata in €. 70.656,00, calcolata in base alla tab.6 delle direttive allegate alla citata delibera C.C.n.76 del 21.12.2017. Il reperimento della quota perequativa viene assolto attraverso la realizzazione delle opere relative alla realizzazione della rete delle acque bianche, al rifacimento della linea ENEL di illuminazione e alla integrazione dei punti luce, per un totale di € 81.902,92;

fermo restando quanto precede, i successivi permessi di costruire dovranno rispettare tutti gli obblighi normativi di qualsiasi natura anche se non espressamente citati, in particolare le norme a tutela del verde, del paesaggio, del suolo e della viabilità;

Preso atto che:

- la proposta di piano attuativo non è soggetta ai dettami della L.R. n.31/2014 – Disposizioni per la riduzione del consumo di Suolo e per la riqualificazione del suolo degradato (in particolare la norma transitoria dell'art.5 comma 6) in base a quanto disposto con Comunicato Regionale del 25 marzo 2015 n.50 pubblicato sul BURL S.O. n.14 del 1 aprile 2015, trattandosi di ambito ricompreso e disciplinato nel Piano delle Regole e non nel Documento di Piano;
- a seguito di adempimenti e integrazioni degli elaborati progettuali, nel corso dell'istruttoria compiuta dagli uffici dell'Area IX il progetto di piano e la convenzione regolante gli interventi sono stati definiti in applicazione delle normative di legge e del P.G.T.;
- la convenzione sottoscritta dai proponenti e impegnativa per essi contiene tutti i patti idonei a regolare l'intervento;
- gli uffici tecnici comunali hanno esaminato il progetto di piano e hanno espresso i seguenti pareri:
 - parere di competenza viabilistica espresso dal Corpo di Polizia Locale, in data 1.6.2023 (sospensivo) e in data 8.8.2023 (favorevole);
 - parere geologico/idraulico espresso dall'Ufficio Geologia, in data 19.6.2023 (sospensivo) e in data 19.7.2023 (favorevole);
 - parere favorevole con prescrizioni espresso dall'Area X – Lavori Pubblici, in data 28.7.2023;
 - parere espresso dall'Ufficio Verde Pubblico in data 30.05.2023 (compatibile);
 - parere in merito alla pubblica illuminazione espresso da City Green Light in data 6.9.2023 (sospensivo) e in data 19.12.2023 (favorevole);
 - parere espresso da Enel in data 02.11.2022 (compatibile);
 - parere espresso da Le Reti in data 28.03.2023 (favorevole);
 - parere non vincolante espresso dalla Commissione Paesaggio in merito all'impatto paesistico del progetto in data 27.9.2023 (favorevole con prescrizioni);

Vista la comunicazione di conclusione del procedimento relativo all'istruttoria tecnico – urbanistica pgn 18113 dell'8.2.2024 con esito positivo;

Visti i pareri espressi ai sensi dell'art.49 del D.Lgs. n.267/2000;

Preso atto del parere favorevole espresso nell'esercizio del controllo preventivo di regolarità amministrativa di cui all'art.6, comma 2 bis, del Regolamento in materia di controlli interni;

Per propria competenza, ai sensi del combinato disposto dell'art. 48 del D.lgs. n.267/2000 e dell'art.45 dello Statuto Comunale;

A voti unanimi

D E L I B E R A

1. Di adottare il Piano Attuativo dell'Area di Completamento AC09- via Castellini, presentato dalla Immobiliare Tosca S.r.l., con sede in Varese, via Cavour, 42 e della Società Costruzioni ed Impianti Caron S.r.l., con sede in Mornago, via Vittorio Veneto, 25, conforme al P.G.T. vigente, soggetto alla procedura prescritta dall'art. 14 della L.R. n.12/2005 e composto dai seguenti elaborati che si allegano alla presente deliberazione a formarne parte integrante:

TAV.01 – Planimetria, calcoli superfici

TAV.02 – Sezioni, particolari park e aree esterne

TAV.03 – Calcoli planivolumetrici, estratti, render

TAV.04 – Fotografie, render

TAV.05 – Opere di urbanizzazione

ALL. – Relazione tecnica

ALL. – Relazione paesaggistica

ALL. – Relazione geologica

ALL. – Relazione geotecnica

ALL. – Relazione tecnica opere di urbanizzazione

ALL. – Documentazione relativa dell'invarianza idraulica

ALL.– Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione in progetto

ALL. – Elenco prezzi

ALL. – Cronoprogrammi lavori

ALL. – Piano di manutenzione opere pubbliche

ALL. – Piano di Sicurezza

ALL. – Quadro Economico

ALL. – Schema di convenzione

2. Di dare atto che la convenzione allegata in bozza al presente provvedimento dovrà essere stipulata entro sei mesi dalla conclusione della procedura di approvazione del piano;
3. Di dare mandato al Dirigente Capo Area IX, d'intesa con le altre aree comunali interessate, di compiere gli adempimenti necessari per l'approvazione di detto strumento attuativo con la procedura prevista dall'art. 14 della L.R. n. 12/2005;
4. Di dare altresì mandato al Dirigente Capo Area IX di approvare con determinazione dirigenziale lo schema di convenzione allegato al presente piano attuativo e che ne costituisce parte integrante e sostanziale, al solo scopo di adeguarne il testo, successivamente all'approvazione del piano, alle eventuali osservazioni recepite e alle esigenze funzionali al rogito.



Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2024 / 45**

Ufficio Proponente: **Segreteria Area IX**

Oggetto: **PIANO ATTUATIVO CONFORME AL P.G.T. VIGENTE RELATIVO ALL'AREA DI COMPLETAMENTO AC09 VIA CASTELLINI - PATT. 5/2022. ADOZIONE.**

Parere Tecnico

Ufficio Proponente (Segreteria Area IX)

In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: **Parere Favorevole**

Data **20/02/2024**

Il Responsabile di Settore
Gianluca Gardelli

Del che si è redatto il presente verbale che viene come appresso sottoscritto con firma digitale.

IL SINDACO
GALIMBERTI DAVIDE

IL SEGRETARIO GENERALE
TRAMONTANA FRANCESCO