



VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 224 DEL 01/10/2021

OGGETTO: PIANO ATTUATIVO CONFORME AL P.G.T. VIGENTE RELATIVO ALL'AREA DI COMPLETAMENTO AC21 VIA CAMPESTRE. ADOZIONE.

L'anno **2021** addì **1** del mese di **Ottobre** alle ore 11.00 si è riunita in videoconferenza in conformità a quanto previsto dall'art. 73 D.L. 17 marzo 2020 n. 18 convertito con L. n. 27/2020, 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
STRAZZI FRANCESCA	Assessore	SI
DE SIMONE DINO	Assessore	SI
BUZZETTI CRISTINA	Assessore	SI
LOVATO FABRIZIO	Assessore	SI
CATALANO RAFFAELE	Assessore	AG

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: PIANO ATTUATIVO CONFORME AL P.G.T. VIGENTE RELATIVO ALL'AREA DI COMPLETAMENTO AC21 VIA CAMPESTRE ADOZIONE.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- in data 02.04.2021 Pgn. 40013, con ultima integrazione in data 14.09.2021 pgn. 107546, è pervenuta la proposta di piano attuativo, conforme al PGT, relativa all'area di completamento AC21 Via Campestre, di proprietà dei Sigg.ri Marzoli Giovanni e Marzoli Graziella;
 - l'area è contraddistinta al catasto terreni della sezione censuaria di Sant'Ambrogio Olona ai mappali 976-208-209 e parte dei mappali n. 145-207-210, Fg. 4;
 - il comparto di piano attuativo è così sviluppato:
 - dal lotto "A": ove risulta presente una cascina detta "Cascina Rossa" con area di pertinenza di mq. 4125,57. L'immobile è composto da due corpi di fabbrica adiacenti tra loro, quello principale è disposto su due piani fuori terra ed è antecedente il 1934, l'altro, è costituito da porticato con fienile superiore realizzato nel 1942;
 - dal lotto "B": costituito da area libera destinata alla nuova edificazione di mq. 6.885,95;
 - per tale comparto la scheda normativa specifica assegna i seguenti parametri:
 - *Superficie territoriale 15.000 mq oltre 3.700 mq. a bosco*
 - *Indice territoriale 0,60 mc/mq*
 - *Volumetria massima ammessa 9.000 mc*
 - *Quota perequativa obbligatoria 1/3 (di 9.000 mc) 3.000 mc*
 - *Rapporto di copertura massimo 40 %*
 - *Altezza massima degli edifici ml. 6,50*
 - *Superficie verde permeabile 40%*
- e fornisce le seguenti prescrizioni e indicazioni:
- *L'intervento dovrà partecipare nella realizzazione del percorso ciclopeditonale parallelo a Viale Aguggiari;*
 - *La nuova edificazione dovrà essere concentrata a nord del comparto e prevedere il recupero della cascina esistente;*
 - *L'ambito comprende un'area boscata che dovrà essere recuperata. Tale area di circa 3.700 mq. Non rientra nella superficie territoriale edificabile; per tale area prevalgono le norme del Piano di indirizzo Forestale;*

Atteso che il progetto di Piano Attuativo ha tenuto conto dei parametri indicati dalla scheda di identificazione e descrizione, oltre che delle prescrizioni e indicazioni, e prevede:

- quanto all'intervento "privato":
- nel lotto "A" il recupero e la riqualificazione della cascina esistente con destinazione residenziale e funzioni compatibili, anche a distribuzione plurifamiliare. Per l'attuazione di tale previsione nelle

condizioni pattizie vengono determinati i tempi e le modalità, in particolare, il progetto dovrà pervenire entro un anno dalla data di sottoscrizione della convenzione ed a garanzia di ciò, gli attuatori dovranno prestare idonea fideiussione di €. 15.000,00;

- nel lotto "B" la realizzazione, a nord del comparto, di n. 4 edifici in linea del tipo plurifamiliare su due livelli fuori terra (con forte riduzione della volumetria ammessa), la dotazione di posti auto privati sarà soddisfatta tramite realizzazione di autorimesse dentro e fuori terra anche in corpi staccati e così specificato:

- a. volume in progetto mc 6.300,00
- b. superficie utile ai fini edificatori mq 15.000,00
- c. superficie coperta nuovo edificio in progetto mq 1.916,89
- d. superficie verde permeabile mq 7.380,50
- e. altezza massima ml 5.94;

- quanto alla realizzazione delle opere qualificate come urbanizzazioni primarie e di interesse pubblico sia interne che esterne al comparto, stimate in €. 259.354,40, lo stesso piano prevede:
- la realizzazione del percorso ciclopedonale/marciapiede parallelo a viale Aguggiari;
- sistemazione a verde e cessione delle aree pianeggianti di contorno al parcheggio;
- cessione delle aree a bosco di contorno;
- realizzazione di sentiero pedonale a congiungere gli assi viari con il parco pubblico;
- realizzazione di impianti di illuminazione pubblica;
- sistemazione e realizzazione dei tratti stradali di congiunzione tra la Via Vannucci ed parcheggio di uso pubblico, oltre alla sistemazione del tratto finale della Via Vannucci e dello slargo fronteggiante il parco pubblico esistente:
 - a) realizzazione e cessione di un parcheggio di uso pubblico;
 - b) cessione delle aree a verde e boscate esterne al comparto;

Corresponsione di contributo pari a €. 40.000,00 finalizzato alla progettazione di pista ciclopedonale su Viale Aguggiari;

L'importo complessivo presunto ammonta a €. 299,354,40;

Considerato altresì che:

- 1) il soddisfacimento della dotazione di aree per servizi la cui quantità indotta dall'intervento è pari a 1485,96 mq., ai sensi dell'art. 46, comma 1 lett. a), della L.R. 12/2005 e s.m.i. e dell'art. 9 e 13 delle Norme Tecniche del Piano dei Servizi del PGT vigente, la proposta di piano reperisce una quota di cessione superiore a quella prevista, ovvero di mq. 7647,74;
- 2) il reperimento della quota perequativa obbligatoria mc. 2.100,00, pari a 1/3 del volume in progetto (mc. 6.300,00), viene assolta tramite: diritti edificatori derivanti dalla dotazione eccedente le aree interne al comparto pari a mc. 308,09, diritti volumetrici generati da area VER di proprietà della proponente pari a mc. 1737,92 e mc. 53,99 tramite l'esecuzione di opere per un importo pari € 5.855,00, quantificato in conformità a quanto stabilito con delibera di C.C. n. 59 del 28.12.2020;

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, della viabilità e dei pareri degli enti gestori delle reti e dei servizi pubblici;

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 dalla proponente e impegnativa per essa contiene tutti i patti idonei a regolare l'intervento, in particolare è incluso il contributo per la predisposizione del progetto della pista ciclabile di Viale Aguggiari determinato in €. 40.000,00, la disponibilità a progettare il marciapiede su Viale Aguggiari secondo le indicazioni dei competenti uffici del Comune di Varese;

La Conferenza Tecnica dei Servizi composta da Area X - Lavori Pubblici Infrastrutture e Reti: Attività Strade, Segnaletica, Suolo Pubblico e Fognatura - Unità Specialistica Impianti Tecnologici - Ufficio Geologia, Area VIII - Verde Pubblico, Tutela Ambientale: Attività Gestione Verde Pubblico, Parchi e Giardini, Polizia Locale: Attività Sicurezza – Ufficio Concessioni Viabilistiche, CITYGREENLIGHT e Soc. Alfa s.r.l., convocata in data 28.7.2021 ha esaminato il progetto, gli uffici sotto elencati hanno espresso i seguenti pareri:

- Area X - Attività Strade, Infrastrutture e Reti in data 05.08.2021 PGN. 93379, con condizioni;
- Ufficio Geologia e Difesa del Suolo in data 28.7.2021 ha espresso testualmente: “Preso atto dei contenuti della relazione geologica e geotecnica redatta dal Dott. Geol. Granata Paolo e della valutazione delle opere di invarianza idraulica per la sola parte delle opere di interesse pubblico (parcheggio), si richiede una valutazione preliminare delle opere di invarianza idraulica anche per la parte relativa all'intervento privato, finalizzata alla definizione della fattibilità delle stesse, per le quali si suggerisce di prevedere lo scarico delle acque, nell'area boscata in cessione, in cui è presente un'area umida in interrimento”;
- Area VIII Verde Pubblico Tutela Ambientale: Attività Gestione Verde Pubblico, Parchi e Giardini in data 22.9.2021;

In ordine alla valutazione di impatto paesistico si evidenzia quanto segue:

- in data 04.08.2021 il piano è stato sottoposto all'esame della commissione paesaggio la quale ha sospeso il parere chiedendo integrazione documentale relativamente ad una ricerca storica sulla cascina e fotoinserimenti per l'inserimento paesistico; la commissione ha espresso dubbi e perplessità rispetto all'eccesso di suolo occupato da aree parcheggio sia privato che pubblico a scapito di una migliore auspicabile qualità ambientale”;
- in data 8.9.2021 il progettista ha prodotto le integrazioni documentali richieste;
- In data 8.9.2021 il piano, con le relative integrazioni documentali è stato nuovamente esaminato dalla commissione paesaggio che non ha prodotto alcun parere;

Visto il parere favorevole del Dirigente Capo Area IX sulla compatibilità paesistica del piano attuativo in data 22 settembre 2021 e considerata la natura non vincolante del parere della Commissione Paesaggio nel procedimento di esame dell'impatto paesistico del progetto di Piano Attuativo;

Visti i pareri espressi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 287/2000;

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

DELIBERA

1. **DI ADOTTARE** il Piano Attuativo dell'Area di completamento AC21 via Campestre, presentato dai proprietari Marzoli Giovanni e Marzoli Graziella, conforme al P.G.T. vigente, soggetto alla procedura prescritta dall'art. 14 della L.R. n. 12/2005 e composto dai seguenti elaborati a firma dell'Arch. Marco Uslenghi, iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Varese al n. 2458, che si allegano alla presente deliberazione a formarne parte integrante:

- Proposta di Piano Attuativo
- Tav. 01 - SDF - Inquadramento generale - estratti PGT - estratti catastali
- Tav. 02 - SDF - Rilievo fotografico
- Tav. 03 - SDF - Inserimento progetto in mappa: foto aerea, estratto PGT, estratto Piano delle Regole
- Tav. 04 - SDF - Planimetria generale stato di fatto 1:200: Rilievo del lotto
- Tav. 05 - CONFR.- Planimetria generale confronto 1:200
- Tav. 06 - PROG. - Planimetria generale progetto 1:200
- Tav. 06b – Schema rete fognaria
- Tav. 07 - CONFR.- Sezioni di confronto 1:200: inserimento progetto
- Tav. 07b – Sezioni generali SDF
- Tav. 07c – Sezioni generali PROG
- Tav. 08 - SDF - Individuazione aree oggetto di piano
- Tav. 09 - SDF - Calcolo analitico sup. aree in cessione interne al comparto: NR1,NR2,NR3, NR4
- Tav. 10 - SDF - Calcolo analitico sup. aree in cessione esterne al comparto: NR7,NR8,NR9
- Tav. 11 - SDF - Calcolo analitico superficie aree in cessione esterne al comparto: NR 6
- Tav. 12 - SDF - Calcolo analitico superficie Lotto A e Lotto B
- Tav. 13 - PROG. - Calcolo analitico superficie coperta: progetto LOTTO A
- Tav. 14 - PROG. - Calcolo analitico superficie verde permeabile: progetto LOTTO A
- Tav. 15 - PROG. - Calcolo analitico superficie a parcheggio pubblico
- Tav. 16 - PROG. - Tipologia edificio in progetto
- Tav. 17 - PROG. - Calcolo altezza media ponderale fabbricato A
- Tav. 18 - PROG. - Calcolo altezza media ponderale fabbricato B
- Tav. 19 - PROG. - Calcolo altezza media ponderale fabbricato C
- Tav. 20 - PROG. - Calcolo altezza media ponderale fabbricato D
- Tav. 21 - PROG. - Calcolo volume in progetto
- Tav. 21b – progetto preliminare del verde
- Tav. 21c – fotoinserimento progetto
- RELAZIONE TECNICO URBANISTICA
- SCHEMA DI CONVENZIONE
- QUADRO ECONOMICO
- ALL. D - VISURE CATASTALI
- Relazione Paesistica
- Schema Impatto Paesistico
- Relazione Storica Cascina Rossa
- Computo metrico estimativo Area 3
- Computo metrico estimativo Area 4

- Computo metrico estimativo Area 7
- Computo metrico estimativo Area 8
- Computo metrico estimativo Area 9
- Relazione tecnica - Tav 22
- Relazione tecnica - Tav 23
- Tav. 22 esecutivi aree 4, 7, 8, 9
- Tav. 23 esecutivo area 3
- computo metrico marciapiede (V.le Aguggiari)
- Tav. 24 esecutivo marciapiede V.le Aguggiari
- Tav. 25 esecutivo marciapiede V.le Aguggiari
- E101 - Planimetria impianto di illuminazione ambiti 3, 4, 8 e 9
- E102 - Planimetria impianto elettrico per illuminazione ambiti 3, 4 8 e 9
- E201 - Schema unifilare rete elettrica impianto di illuminazione ambito 3
- E202 - Schema unifilare rete elettrica impianto di illuminazione ambiti 4, 8 e 9
- E301 - Relazione tecnica impianto di illuminazione ambito 3
- E302 - Relazione tecnica impianto di illuminazione ambito 4
- E303 - Relazione tecnica impianto di illuminazione ambiti 8 e 9
- E304 - Calcolo illuminotecnico ambito 3
- E305 - Calcolo illuminotecnico ambito 4
- E306 - Calcolo illuminotecnico ambiti 8 e 9
- E307 - Relazione tecnica calcolo rete elettrica ambito 3
- E308 - Relazione tecnica calcolo rete elettrica ambiti 4, 8 e 9
- E401 - Computo metrico estimativo
- E402 - Elenco prezzi unitari
- E403 - Analisi e giustificazione nuovi prezzi
- Relazione invarianza idraulica – Area di Completamento AC21 – Via Campestre
- Piano Manutenzione opere di invarianza idraulica - Area di Completamento AC21 – Via Campestre
- TAV.01 - Calcolo superfici e volumi di laminazione PARCHEGGIO
- TAV.02 - Schema fognario acque bianche PARCHEGGIO
- TAV.03 - Particolari costruttivi PARCHEGGIO
- ALLEGATO E – Area di Completamento AC21 – Via Campestre – Parcheggio pubblico
- Relazione Geologica;

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 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. **2021 / 400**

Ufficio Proponente: **Segreteria Area IX**

Oggetto: **PIANO ATTUATIVO CONFORME AL P.G.T. VIGENTE RELATIVO ALL'AREA DI COMPLETAMENTO AC21 VIA CAMPESTRE. 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 **27/09/2021**

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

Documento firmato digitalmente e conservato dal Comune di Varese ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005. Ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs. n. 39/1993 si indica che il documento è stato firmato da:

GALIMBERTI DAVIDE;1;12959581
TRAMONTANA FRANCESCO;2;734901