



**DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE
N. 233 DEL 03/12/2024**

OGGETTO: PIANO ATTUATIVO, CONFORME AL PGT DI INIZIATIVA PRIVATA, DENOMINATO "RESIDENZA LE QUERCE", POSTO TRA LA VIA PADOVA E LA VIA DEI PLATANI. ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 14, COMMA 1, DELLA L.R. N. 12/2005 E S.M.I.

L'anno **2024**, addì **03** del mese di **dicembre** alle ore **08:30**, con continuazione, presso la Sala Giunta della sede Comunale di Palazzo Borghi, si è riunita la Giunta Comunale convocata nelle forme di legge.

Presiede l'adunanza il Sindaco CASSANI ANDREA.

Sono intervenuti i Signori:

		Presenti/Assenti
CASSANI ANDREA	SINDACO	Presente
LONGOBARDI ROCCO	VICE SINDACO	Presente
ALLAI CHIARA MARIA	ASSESSORE	Assente
CANZIANI CORRADO	ASSESSORE	Presente
DALL'IGNA GERMANO	ASSESSORE	Presente
MAZZETTI CLAUDIA MARIA	ASSESSORE	Presente
PICCHETTI STEFANIA	ASSESSORE	Presente
RECH SANDRO	ASSESSORE	Presente

Partecipa alla seduta il Segretario Generale SARNELLI GIACINTO.

Il Presidente, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta l'adunanza ed invita i presenti alla trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

LA GIUNTA COMUNALE

Visti:

- l'art. 48, comma 2 del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267;
- l'art. 14, comma 1 della LR 11/3/2005, n. 12;
- l'art. 18, comma 2 dello Statuto Comunale, modificato da ultimo con Deliberazione di Consiglio Comunale del 20/06/2013, n. 30, efficace ai sensi di legge;

Richiamati:

- il vigente Piano di Governo del Territorio (PGT), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale 15/03/2011, n. 28 efficace a far data dal 18/05/2011 con la pubblicazione sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 20, così come modificato dalla Variante Generale, approvata con deliberazioni di Consiglio Comunale 03/06/2015, n. 29, e 04/06/2015, n. 30, pubblicata sul B.U.R.L., Serie Avvisi e Concorsi 22/07/2015, n. 30, efficace ai sensi di legge;
- l'istanza in data 15/05/2017 - prot. 29276 mediante la quale è stata presentata dall'Immobiliare delle Querce Srl quale Soggetto Attuatore e proprietaria del più ampio mappale n. 235, nonché dai proprietari dei mappali n. 1589, n. 1750, n. 3472 (ex 1748) e n. 236, identificati al Foglio logico 208 della Sezione censuaria di Gallarate, istanza per l'approvazione della proposta di Piano Attuativo conforme al PGT di iniziativa privata denominato "Residenza Le Querce" posto tra la Via Padova e la Via dei Platani;

Premesso che:

- ai sensi dell'art. 14, comma 1, della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., i piani attuativi e loro varianti, conformi alle previsioni degli atti di PGT, sono adottati dalla Giunta Comunale;
- la proposta attuativa, come desunto dalla documentazione depositata agli atti d'ufficio, è stata originariamente sottoposta all'attenzione della Giunta Comunale mediante Comunicazione del 28/07/2017, n. 33;
- in data 03/08/2017 con prot. 47193 e in data 18/08/2017 con prot. 49918 sono state formulate dall'Ufficio richieste documentali, anche con riguardo alle soluzioni progettuali da porre in essere per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste (viabilità e parcheggi);
- in data 20/04/2018, prot. 26719, sono pervenute dall'operatore delle integrazioni aventi ad oggetto "*precisazioni su elementi di interesse pubblico*", con particolare riferimento anche alla strada di collegamento tra Via Padova e Via dei Platani che viene quindi prevista a doppio senso di circolazione ed in cessione, così come le due aree a parcheggio attigue;
- in data 08/06/2018 con prot. 37085 l'Ufficio ha comunicato all'operatore che il competente Ufficio Segnaletica stradale e ordinanze ha espresso parere favorevole riguardo alla proposta di realizzare una "strada di collegamento tra via dei Platani e via Padova" da cedere all'Amministrazione comunale e relative aree a parcheggio, restando in attesa di ricevere la documentazione aggiornata per il prosieguo dell'iter istruttorio afferente al Piano Attuativo;
- in data 18/01/2021, prot. 3776, sono pervenute integrazioni da parte dall'operatore, ed in data 17/02/2021 con nota prot. 12106, a seguito delle suddette integrazioni, sono state formulate dall'Ufficio ulteriori richieste documentali;
- in data 05/03/2021 è stato rilasciato il provvedimento di Autorizzazione Paesaggistica relativamente alla proposta di Piano Attuativo (n. 17/2021);
- l'Ufficio Urbanistica ha preso atto, nel febbraio 2022, dell'ulteriore documentazione inoltrata dall'operatore e pervenuta a mezzo pec in data 28/09/2021, prot. 65060, a

riscontro della richiesta di integrazioni formulata dall'Ufficio stesso in data 17/02/2021, prot. 12106;

- sulla scorta di quanto acquisito agli atti e dei successivi incontri con il progettista e l'operatore, la proposta di Piano è stata sottoposta alla Giunta Comunale con Comunicazione del 26/10/2022, n. 24, la quale ha preso atto della proposta progettuale aggiornata, in ordine ai seguenti aspetti:
 - interesse pubblico della strada di collegamento tra Via Padova e Via dei Platani prevista a doppio senso di circolazione, accogliendo l'ipotesi di cessione della stessa, unitamente alle altre opere di urbanizzazione primaria (parcheggi);
 - scomputo totale del contributo di costruzione dovuto per la quota afferente agli oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria), assumendosi l'operatore l'onere e le spese per l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria previste dall'intervento;
- in esito ai conseguenti approfondimenti progettuali condotti, si è provveduto in data 03/05/2023 a richiedere parere al competente Settore Lavori Pubblici – Servizio Ambiente e Infrastrutture Pubbliche, in relazione alle opere di urbanizzazione previste in cessione, acquisendolo in data 22/06/2023 – prot. 45837;
- in data 15/03/2024 è stata comunicata all'operatore la valutazione istruttoria circa la verifica dell'effettiva percorribilità della viabilità esistente di collegamento tra Via Padova e Via dei Platani, ai fini del calcolo della Superficie fondiaria in conformità a quanto disposto dall'art. 4 punto 3 delle NTA del Piano delle Regole del PGT vigente;
- la documentazione progettuale relativa alla proposta di Piano, così come revisionata ed integrata nel corso del procedimento istruttorio, è stata in ultimo trasmessa ed acquisita agli atti in data 21/11/2024 – prot. 86293, in data 25/11/2024 – prot. 87255 e in data 26/11/2024 – prot. 87621;
- alla documentazione acquisita in data 21/11/2024 – prot. 86293 è stata altresì allegata procura speciale da parte dei soggetti privati sopra richiamati alla " [...] Società *"IMMOBILIARE DELLE QUERCE S.R.L."*, perché in nome, vece e rappresentanza di essi mandanti, stipuli la convenzione urbanistica inerente il piano attuativo di iniziativa privata denominato *"RESIDENZA LE QUERCE"*, [...] , portante anche la cessione gratuita di porzione delle aree ai mappali 236, 3472, 1750 e 1589, [...] , ai fini della realizzazione della viabilità pubblica, [...] firmando eventuali disegni, planimetrie, frazionamenti catastali [...]”, sottoscritta in data 19/11/2024 - Notaio Antonella Graffeo in Gallarate - rep./racc. n. 9908/5795, registrata a Varese il 21/11/2024;
- in data 27/11/2024, il Responsabile del Procedimento ha definito la propria istruttoria tecnica, provvedendo conseguentemente a dare comunicazione all'avente titolo di conclusione del procedimento ai sensi dell'art. 14, comma 1 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.;

Considerato che:

- la proposta di Piano Attuativo in quanto conforme allo strumento di pianificazione generale (PGT), non è soggetta a procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) né a verifica di assoggettabilità, secondo quanto disposto all'art. 4, comma 2-ter della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.;
- ai sensi dell'art. 16, comma 12, della Legge 1150/1942 e s.m.i., infatti: *"Lo strumento attuativo di piani urbanistici già sottoposti a valutazione ambientale strategica non è sottoposto a valutazione ambientale strategica né a verifica di assoggettabilità qualora non comporti variante e lo strumento sovraordinato in sede di valutazione ambientale strategica definisca l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti piani volumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste. [...]"*;

- sulla proposta di Piano Attuativo in oggetto è stata acquisita Autorizzazione Paesaggistica n. 17 del 05/03/2021, ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 22/01/2004, n. 42 e s.m.i., e che le modifiche apportate agli elaborati con le successive integrazioni, a fronte di quanto disposto al punto A.10 dell'Allegato A al D.P.R. 13/02/2017, n. 31, non sono rilevanti ai fini paesaggistici in merito alla definizione della presente proposta di Piano;
- lo schema di convenzione di cui all'Allegato 4 al presente atto, specifica tra l'altro che:
 - l'importo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti per l'attuazione dell'intervento, in base alle tariffe comunali vigenti, risulta pari ad € 75.369,89;
 - il soggetto attuatore, a scomputo totale del contributo per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, assume a proprio carico le spese per l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione previste e funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica (viabilità e parcheggi), ai sensi dell'art. 16, comma 2-bis, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., per l'importo complessivo di € 170 671,84 (esclusa IVA e spese tecniche);
 - le aree per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste, per una superficie complessiva pari a mq 2.234,80 (vedi All. 7 e 10), saranno cedute gratuitamente al Comune con la stipula della convenzione e verranno individuate con successivo atto di identificazione catastale;
 - il soggetto attuatore si obbliga invece a versare il contributo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. per la quota afferente al costo di costruzione, da definirsi all'atto del rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi privati;
- ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. 14/03/2013, n. 33, la presente deliberazione e i relativi allegati, saranno pubblicati sul sito web dell'Ente, nella specifica sezione "Amministrazione trasparente – Pianificazione e governo del territorio";

Ritenuto, in considerazione dei profili di interesse pubblico connessi alla realizzazione delle opere pubbliche previste dal Piano Attuativo e degli obblighi convenzionali che saranno assunti dal Soggetto Attuatore:

- di adottare il Piano Attuativo in oggetto conforme al PGT vigente, redatto dall'Arch. Luca De Risi, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Varese al n. "A 2107" e costituito dai seguenti elaborati:
 - *Allegato 1 Individuazione intervento (All. 1);*
 - *Allegato 2 Render, descrizione materiali, progetto recinzioni (All. 2);*
 - *Allegato 3 Relazione Tecnica Economica e dichiarazioni (All. 3);*
 - *Allegato 4 Schema di convenzione (All. 4);*
 - *Tavola 01 Inquadramento territoriale (All. 5);*
 - *Tavola 02 Rilievo, estratto mappa, calcoli planovolumetrici (All. 6);*
 - *Tavola 03 Planimetria generale - individuazione aree in cessione (All. 7);*
 - *Tavola 04 Piante piano terreno e piano primo Verifica SLP, verifica Superficie Coperta e verifica parcheggi (All. 8);*
 - *Tavola 05 Progetto del verde (All. 9);*
 - *Tavola 06 Planimetria urbanizzazioni - Sezioni tipo verifica aree e servizi pubblici o di uso pubblico (All. 10);*
 - *Tavola 07 Planimetria fili fissi Prospetti e sezioni tipo (All. 11);*
 - *Tavola 08 Schemi reti di smaltimento e impianto illuminazione pubblica (All. 12);*
- di rimettere al competente Settore Programmazione Territoriale, Edilizia, Commercio, Artigianato e Attività Cimiteriali - Servizio Programmazione Territoriale - Ufficio Urbanistica, l'espletamento della successiva fase procedurale disciplinata dall'art. 14,

commi 2, 3 e 4, della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., al fine di addivenire alla definitiva approvazione;

Acquisiti sulla proposta di deliberazione i prescritti pareri favorevoli di regolarità tecnica e tecnico-contabile previsto dall'art. 49, comma 1 del D. Lgs 18/08/2000, n. 267 espressi, rispettivamente, dal:

- Responsabile del Settore Programmazione Territoriale, Edilizia, Commercio, Artigianato e Attività Cimiteriali;
- Responsabile del Settore Finanziario, Tributi, Fundraising, Logistica e Contratti;

Acquisito, altresì, sulla proposta di deliberazione il parere favorevole di legittimità del Segretario Generale ai sensi dell'art. 6, comma, 3 lett. f) del vigente Regolamento di organizzazione e gestione del personale;

a voti unanimi, resi nei modi di legge ed in forma palese

DELIBERA

1. di adottare il Piano Attuativo in oggetto conforme al PGT vigente, redatto dall'Arch. Luca De Risi, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Varese al n. "A 2107" e costituito dai seguenti elaborati:

- *Allegato 1* Individuazione intervento (**All. 1**);
- *Allegato 2* Render, descrizione materiali, progetto recinzioni (**All. 2**);
- *Allegato 3* Relazione Tecnica Economica e dichiarazioni (**All. 3**);
- *Allegato 4* Schema di convenzione (**All. 4**);
- *Tavola 01* Inquadramento territoriale (**All. 5**);
- *Tavola 02* Rilievo, estratto mappa, calcoli planovolumetrici (**All. 6**);
- *Tavola 03* Planimetria generale - individuazione aree in cessione (**All. 7**);
- *Tavola 04* Pianta piano terreno e piano primo Verifica SLP, verifica Superficie Coperta e verifica parcheggi (**All. 8**);
- *Tavola 05* Progetto del verde (**All. 9**);
- *Tavola 06* Planimetria urbanizzazioni - Sezioni tipo verifica aree e servizi pubblici o di uso pubblico (**All. 10**);
- *Tavola 07* Planimetria fili fissi Prospetti e sezioni tipo (**All. 11**);
- *Tavola 08* Schemi reti di smaltimento e impianto illuminazione pubblica (**All. 12**);

2. di rimettere al competente Settore Programmazione Territoriale, Edilizia, Commercio, Artigianato e Attività Cimiteriali - Servizio Programmazione Territoriale - Ufficio Urbanistica, l'espletamento della successiva fase procedurale disciplinata dall'art. 14, commi 2, 3 e 4, della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., al fine di addivenire alla definitiva approvazione;

INDI

con distinta e separata votazione, resa all'unanimità dei presenti, la Giunta Comunale dichiara la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ravvisata l'urgenza di provvedere in merito ai sensi dell'articolo 134, comma 4 del D. Lgs. 18/08/2000, n. 267, per consentire il tempestivo deposito degli atti ai fini dell'espletamento della successiva fase procedurale di cui all'art. 14, commi 2, 3 e 4, della L.R. n. 12/2005 e s.m.i..

Allegati:

- Allegato 1 *Individuazione intervento (All. 1);*
- Allegato 2 *Render, descrizione materiali, progetto recinzioni (All. 2);*
- Allegato 3 *Relazione Tecnica Economica e dichiarazioni (All. 3);*
- Allegato 4 *Schema di convenzione (All. 4);*
- Tavola 01 *Inquadramento territoriale (All. 5);*
- Tavola 02 *Rilievo, estratto mappa, calcoli planovolumetrici (All. 6);*
- Tavola 03 *Planimetria generale - individuazione aree in cessione (All. 7);*
- Tavola 04 *Piante piano terreno e piano primo Verifica SLP, verifica Superficie Coperta e verifica parcheggi (All. 8);*
- Tavola 05 *Progetto del verde (All. 9);*
- Tavola 06 *Planimetria urbanizzazioni - Sezioni tipo verifica aree e servizi pubblici o di uso pubblico (All. 10);*
- Tavola 07 *Planimetria fili fissi Prospetti e sezioni tipo (All. 11);*
- Tavola 08 *Schemi reti di smaltimento e impianto illuminazione pubblica (All. 12).*

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.

IL SINDACO
CASSANI ANDREA

IL SEGRETARIO GENERALE
SARNELLI GIACINTO