



COMUNE DI FERNO

Provincia di Varese

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

NUMERO: 50/2016

OGGETTO: ADOZIONE VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALL'A.P.C. 2 DI VIA QUARTO/CARDUCCI – PROPRIETA' QUARTO S.A.S. DI MARCO ANGIOLINI & C., FONDAZIONE CHICCA PROTASONI ONLUS

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che questo Comune è dotato di un Piano di Governo del Territorio, approvato, ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., con Delibera di Consiglio Comunale n. 20 in data 18/03/2010, il quale individua l'area oggetto della presente deliberazione in zona soggetta ad "Ambito di Progettazione Coordinata – art. 16 N.d.P.";

Accertato che l'art. 16 delle Norme di Piano allegate al P.G.T. stabilisce che nelle zone soggette ad "Ambito di Progettazione Coordinata" il P.G.T. si attua tramite Piano Attuativo ed in particolare nel caso specifico con A.P.C. n. 2;

Richiamata la convenzione per l'attuazione del piano attuativo relativo all'APC 2 di via Quarto/Carducci, stipulata in data 12 ottobre 2011 rep. 99.101 Racc. 11.911;

Il piano convenzionato prevede, per quanto concerneva la verifica degli standard urbanistici, determinati in complessivi mq 2.360,00, di cui 1.515,00 per il lotto "A" e 845,00 per il lotto "B", così assolti:

- in quota parte tramite la *cessione di aree*, come di seguito quantificato:
1.841,59 mq relativi alle aree destinate a standard / commerciale;
nel dettaglio: 1.334,39 mq relativi alle aree destinate a parcheggi,
507,20 mq relativi alle aree destinate a pista ciclopedonale,
- per la restante parte tramite *monetizzazione*, ed in particolare 518,41 mq secondo i valori definiti, come da perizia di stima a firma del tecnico comunale Stefania Donà redatta in data 17/02/2011 ed asseverata in data 18/02/2011, facente parte integrante del presente atto, nel dettaglio:
Quota parte standard residenziale = mq. 518,41 x 22,25% = mq. 115,35
mq. 115,35 x € 140,00/mq. = € 16.149,00
Quota parte standard commerciale = mq. 518,41 x 77,75% = mq. 403,06
mq. 403,06 x € 100,00/mq. = € 40.306,00 .
per un totale di € 56.455,00.

Il piano attuativo contempla inoltre la cessione aggiuntiva di aree per allargamento stradale per mq 231,83;

Considerato inoltre che il piano attuativo proposto prevede a carico dei lottizzanti la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria da eseguirsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione ed in particolare:

- o *realizzazione di parcheggio avente superficie di oltre mq. 1.300,00 a servizio anche del vicino plesso scolastico per € 66.373,87;*
- o *realizzazione di percorso ciclo-pedonale alberato lungo tutto il fronte ovest dell'ambito di intervento, sezione di m 2,50 oltre a m 1,00 di cordonatura di separazione tra la viabilità e la pista ciclopedonale, di connessione con la pista ciclopedonale prevista con l'attuazione della A.P.C. n. 2, per € 49.436,34, oltre al proseguimento per un tratto extra comparto, per €3.636,74;*
- o *allargamento della viabilità di via Quarto e adeguamento al calibro di m 7,00, per € 13.131,42;*

Vista la successiva parziale voltura, in forza di atto in data 27 novembre 2011, a rogito dott.ssa Nicoletta Ferrario, notaio in Lonate Pozzolo, rep. 168.481 racc. 20.542, con il quale la soc. Quarto sa di Marco Angiolini & c. ha ceduto alla Fondazione Chicca Protasoni onlus l'area distinta al catasto terreni con il mapp. 7955 e mapp. 7956;

Premesso che in data 25/01/2016 con nota prot. n. 1208, integrata in data 05/07/2016 prot. 10498, .21/07/2016 11675, 22/07/2016 prot. 11706,, i sigg.:

- soc. Quarto sas di Marco Angiolini & c. con sede in Ferno, via Quarto n. 9, C.F. ,P.Iva e di iscrizione al Registro delle Imprese di Varese 03194580126 – n. REA VA-330922; rappresentata dal socio accomandatario Angiolini Marco Angelo, nato a Busto Arsizio (VA) il 02.10.1961, residente per la carica presso la sede della citata Società;
- Fondazione Chicca Protasoni onlus, con sede in Ferno, via Roma n. 14, C.F. 0336390129, REA: di Varese n. 346654, rappresentata dal Presidente del Consiglio di Amministrazione sig.ra Bertoni Giuseppina nata a Ferno il 05/09/1929 e residente a Ferno in via Roma 14,

in qualità di proprietari, hanno presentato richiesta per l'attuazione di variante al Piano Attuativo A.P.C. n. 2, comportante contestuale variante agli atti di P.G.T., mediante il quale saranno realizzati dei fabbricati ad uso commerciale e per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale;

Considerato che l'intervento così proposto comporta variante al Piano attuativo per quanto riguarda:

- modifica delle modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (come previsto nell'art. 6 della originaria convenzione) non più secondo le modalità di cui all'art. 32, comma 1, lett. g del d.lgs. 163/2006 mediante esperimento di relativa gara d'appalto, bensì con affidamento diretto da parte del lottizzante a ditta da questo scelta;
- modifica dei termini di scadenza per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria originariamente prevista all'art. 6 dell'originaria convenzione entro anni quattro dalla stipula, e pertanto entro il 12/10/2021;

Considerato che l'intervento così proposto comporta variante agli atti di P.G.T. per quanto riguarda:

- la modifica della destinazione urbanistica del lotto B da "residenziale/attività di servizio alla residenza" di cui ai punti 1.1 e 1.2 della tabella A (art. 10) Categorie di destinazione d'uso delle N.d.P. del P.G.T. ad "aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" di cui al punto 1.3 della tabella A (art. 10) delle N.d.P. del P.G.T.;
- modifica del possibile insediamento commerciale da collocare nel Lotto A dell'APC2 che, qualora fosse di media struttura di vendita alimentare di massimo 600 mq di vendita, non si configura come ampliamento e/o trasferimento di esercizi di vicinato alimentare esistenti sul territorio comunale, bensì unicamente come "nuova media struttura di vendita alimentare" di massimo 600 mq di vendita, oppure come nuova media struttura non alimentare";

Considerato che , in ottemperanza a quanto disposto dalla DGR 8/6420/07 sulla Valutazione Ambientale Strategica, il procedimento per la verifica di assoggettabilità a VAS è stato esperito come di seguito:

- con DGC n. 51 del 04/04/2016 è stato dato Avvio del procedimento, e sono stati individuati l'autorità competente per la VAS, i soggetti competenti in materia ambientale, gli enti territorialmente interessati ed i settori del pubblico; □
- in pari data è stato messo a disposizione il Rapporto preliminare sul sito internet comunale e sul sito web SIVAS;
- in data 06/05/2016 si è svolta la conferenza di verifica, alla presenza del tecnico incaricato della redazione del Rapporto preliminare, arch. Roberto Carabelli, per i cui contenuti si rimanda al verbale;
- in data 22/07/2016 con decreto del responsabile del servizio n. 289 si è concluso il procedimento con l'assunzione del decreto di non assoggettabilità a VAS da parte dell'autorità competente;
- in data 25/07/2016 è stata pubblicata l'informazione circa la decisione;

Visto il progetto inoltrato in data 25/01/2016 e successivamente integrato in data.... redatto da progettisti Arch. Carabelli Roberto con studio a Ferno via E. Toti n. 8, interessante i mappali del catasto fabbricati 2802 sub. 501, 2802 sub. 502, e i mappali del catasto terreni n. 7955 e 7956 del foglio 9, in via Quarto/Carducci;

Visti gli allegati predisposti dall'arch. Carabelli. relativi alla variante di P.G.T. in argomento, e ritenuti gli stessi meritevoli di approvazione

Accertato inoltre che la documentazione a corredo del P.A. in argomento è conforme a quanto previsto dalla Delibera di G.R. del 25/07/1997 n. 6/30267;

Ritenute corrette e sufficientemente motivate, oltre che documentate dagli atti tecnici, le impostazioni del P.A. così come proposto, ed accertato il soddisfacimento degli standards urbanistici, tramite la cessione di una quota di aree a standard e la monetizzazione della restante parte, come documentato dagli elaborati del P.A. appresso allegati;

Considerato altresì che l'ambito di cui al presente P.A. ricade:

- nel tessuto urbano consolidato – Ambiti di progettazione coordinata, ed in particolare all'interno dell'A.P.C. 2, ai sensi del P.G.T. vigente, secondo il piano delle regole
- all'interno del perimetro vigente del Centro Abitato, di cui all'art. 17 della L. n. 765 del 06/08/67;
- all'esterno del perimetro del Centro Edificato, di cui all'art. 18 della Legge n. 865 del 22/10/71;
- all'interno del perimetro di Iniziativa Comunale I.C, rispetto al Piano Territoriale di Coordinamento del Parco del Ticino vigente, di cui alla L.R. n. 33/80 art.14 e alla sua Variante Generale, approvata con D.G.R. n. 7/5983 del 02/08/2001;
- in zona soggetta al vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. n. 42/04 e s.m.i;

Visto il parere favorevole espresso della locale Commissione per l'Edilizia, nella sua seduta del 25/07/2016;

Visto il verbale della seduta della Commissione consiliare permanente lavori pubblici, urbanistica, gestione territorio ed ecologia in data 25/07/2016, da quale si desume che la discussione ha avuto esito favorevole;

DATO ATTO che l'articolo 78 comma 2 del D. lgs. n. 267/2000 impone ai consiglieri l'obbligo di astensione dal prendere parte alla discussione ed alla votazione dei piani urbanistici nei casi in cui sussista una correlazione immediata e diretta tra il contenuto della deliberazione e specifici interessi dell'amministratore stesso o di suoi parenti o affini fino al quarto grado;

Considerato che ai sensi del d.lgs. 14 marzo 2013 n. 33 - Art. 39 la bozza della presente deliberazione è stata pubblicata sul sito web del Comune di Ferno in data 06/06/2013;

Considerato che l'intervento così proposto comporta contestuale variante agli atti di P.G.T. vigente, e pertanto soggetto alle procedure di cui alla L.R. 12/05, art. 14 e 13, commi da 4 a 12;

Visti gli allegati favorevoli pareri obbligatori di cui all'art. 49 del D.Lgs n. 267/2000;

DELIBERA

1. Di adottare la variante al Piano attuativo relativo all'APC 2 di via Quarto, comportante contestuale variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi del P.G.T., richiesto dalla società Quarto sas di Marco Angiolini & c. con sede a Ferno in via Quarto n. 9, e Fondazione Chicca Protasoni onlus, con sede a Ferno in via Roma n. 14, come in premessa rappresentati, in qualità di proprietari, interessante i mappali catasto fabbricati 2802 sub. 501, 2802 sub. 502, e il mappale del catasto terreni 7955 e 7956 del foglio 9, in via Quarto; detto Piano si compone dei seguenti elaborati, tutti facenti parte integrante e sostanziale del presente provvedimento:

Allegati al piano attuativo:

- All. n. 1: Richiesta di Variante al Piano attuativo denominato AP.C. N. 2 via Quarto/ via Carducci;
- All. n. 2: Integrazione all'istanza protocollata il 25/01/2016
- Allegato 3: stralcio della "Normativa di Piano" del Piano delle Regole del P.G.T. vigente;
- All. n. 4: Allegato C: titolo di proprietà – Visure catastali;
- All. n. 5: Allegato D var - relazione tecnica e dati planivolumetrici;
- All. n. 6: Allegato E var – norme tecniche dell'APC 2;
- All. n. 7: Allegato G var – Bozza di convenzione
- All. n. 8: Tav. 1' var – Estratto di Mappa – aggiornamento;
- All. n. 9: Tav. 3 var – Planivolumetrico di progetto;
- All. n. 10: Tav. 4 var – Planimetria e sezioni di progetto aree di cessione;
Tav. 10 var – Tipologia edilizia – Edificio Lotto B

Allegati alla variante di P.G.T.:

- All. n. 11: Relazione sull'incidenza della Variante al P.G.T.;
- All. n. 12: Scheda APC 2 Vigente/sinottico/variante;
- All. n. 13: Relazione Piano dei Servizi Sinottico/variante
- All. n. 14: Scheda – Attrezzatura NA8
- All. n. 15: Stralcio tavola Piano dei Servizi – 4.1 Vigente/variante
- All. n. 16 provvedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS;
- All. n. 17 dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà redatta (in conformità all'Allegato 15 alla d.g.r. n. 2616/2011) dall'estensore della componente geologica;

2. Di autorizzare il Responsabile dell'Area Tecnica a stipulare la convenzione con il privato proponente, conferendo al responsabile stesso la facoltà di autorizzare l'inserzione nell'atto delle precisazioni, delle rettifiche e delle aggiunte necessarie per una migliore individuazione degli immobili oggetto della convenzione o per altre ragioni di coordinamento formale.
3. Di provvedere, a seguito dell'avvenuta esecutività del presente atto, agli adempimenti fissati dall'art. 13 commi da 4 a 12 della L.R. n. 12 del 11/03/2005 e ss.mm.ii.

ALLEGATO ALLA DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: Pareri espressi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/00

Il sottoscritto, in qualità di responsabile del servizio Ll.pp. Edilizia Privata, Ecologia, esaminata la proposta di deliberazione da sottoporre al Consiglio Comunale, avente per oggetto: ADOZIONE VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALL'A.P.C. 2 DI VIA QUARTO/CARDUCCI – PROPRIETA' QUARTO S.A.S. DI MARCO ANGIOLINI & C., FONDAZIONE CHICCA PROTASONI ONLUS

Esprime parere alla presente proposta di deliberazione sotto il profilo della regolarità tecnico-amministrativa.

Ferno,

IL RESPONSABILE AREA LL.PP. EDILIZIA
PRIVATA, ECOLOGIA

Marco Bonacina

Parere Contabile non dovuto ai sensi dell'art. 49 c.1 del D.Lgs 267/00
