

**OGGETTO:** *VARIANTE al Piano Attuativo denominato A.P.C. n. 2 – Via Quarto/Carducci  
costituente Variante contestuale al PGT del Comune di Ferno*

**RICHIEDENTI:** \* *QUARTO S.a.s. di Marco Angiolini & C. – Via Quarto n. 9 – Ferno (VA)*  
\* *FONDAZIONE CHICCA PROTASONI ONLUS – Via Roma n. 14 – Ferno (VA)*

**PROGETTISTA:** *Arch. CARABELLI Roberto – Via E. Toti n. 8 - Ferno (VA)*

***RELAZIONE sull'incidenza della " Variante al P.G.T. " circa la  
" Dotazione di aree per attrezzature a servizio " e la  
" Scheda APC 2 " delle Norme di Piano del Piano delle Regole del  
P.G.T. Altri aspetti della variante al Piano Attutivo .***

**La VARIANTE al Piano Attuativo denominato APC 2 – Incidenza sulla dotazione di attrezzature a servizio delle funzioni insediate sul territorio . Incidenza sulla " Scheda APC 2 " delle Norme di Piano del P.d.R. . Aspetti comportante contestuale Variante al P.G.T.**

Fatto salvo tutto quanto già previsto nella CONVENZIONE sottoscritta in data 12 ottobre 2011 rep. n. 99.101/11.911 , atto a rogito Notaio Andrea Bortoluzzi di Gallarate , registrato a Gallarate il 24 ottobre 2011 al n. 6805 serie 1T e trascritto a Milano 2 in data 27 ottobre 2011 ai numeri 122983/75131 e 122984/75132, relativamente agli impegni convenzionali riguardanti le opere di urbanizzazione, la cessione di aree per la mobilità, gli standards, le previsioni planivolumetriche, la proposta di VARIANTE al Piano Attuativo denominato APC 2 di Via Quarto/Carducci in Ferno, riguarda il riconvenzionamento del Piano Attuativo stesso ed in particolare da attuare secondo i seguenti criteri :

**1) 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. (ASPETTO COMPORTANTE VARIANTE AL P.G.T.) .**

La VARIANTE e' comunque confermativa delle previsioni planivolumetriche del Lotto B , cosi' come già convenzionato , cosi' individuate :

**Sf. = mq. 1.357,22**

**S.I.p. max. = mq. 1.020,00**

**Rapporto di copertura massimo =  $1/3 \times \text{mq. } 1.357,22 = \text{mq. } 452,40$**

**H max. = mt. 9,00**

Relativamente alla dotazione di attrezzature a servizio delle funzioni insediate sul territorio comunale , la variante ha una lieve incidenza sulla dotazione complessiva prevedendo un'incremento di **mq. 1.357,00** da individuare come " Nuova attrezzatura n. 8 " (NA 8) delle aree individuate come " NA " (Nuove attrezzature) nel Piano dei Servizi del P.G.T. che , secondo l'ultima " Variante al Documento di Piano , Piano delle Regole e Piano dei Servizi del P.G.T." adottata con DCC n. 9 del 23/02/2015 e approvata con DCC n. 41 del 17/09/2015 prevede una dotazione di aree per " nuove attrezzature"

$NA1+NA2+NA3+NA4+NA7 = \text{mq. } 89.187$  , determinando ora una nuova dotazione complessiva  
( $NA1+NA2+NA3+NA4+NA7+NA 8$ ) = **mq. 90.544** .

Si ha inoltre una lieve riduzione degli " abitanti insediabili in APC " che secondo l'ultima variante suddetta ammontano a 859 .

Nel Piano Attuativo già convenzionato , per il Lotto B erano previsti infatti : Slp residenziale = mq. 700,00 e Slp. servizi alla residenza = mq. 320,00 ; alla previsione residenziale di mq. 700 = mc. 2.100 , conseguiva infatti un numero di abitanti insediabili pari a : mc. 2.100 / mc. 150 = **n. 14 abitanti insediabili** .

Con la presente VARIANTE viene azzerato il n. di abitanti insediabili originariamente previsto .

Si ha pertanto il nuovo valore :

abitanti insediabili in APC = 859 - 14 = **845**

abitanti teorici insediabili totali = 8975-14 = **8961**

**somma delle attrezzature esistenti e previste** = 242.733,50+1.357,00 = **244.220,50**

**utenti previsti = 8961**

**dotazione di aree per attrezzature (mq./ab.) = 27,25**

Il valore di dotazione di aree per attrezzature aumenta quindi da 27,05 mq./ab. a 27,25 mq./ab. e , quindi , soddisfa ancora di più la " Verifica di cui al comma 3 , art. 9 , L.R. 12/05 " che prevede la dotazione minima di 18 mq./ab. .

**2) Incidenza sulla " Scheda APC 2 " delle Norme di Piano del Piano delle Regole del P.G.T. (ASPETTO COMPORANTE VARIANTE AL P.G.T.)** .

La VARIANTE ha inoltre ad oggetto un ulteriore aspetto che comporta contestuale variante al P.G.T. riguardante la :

modifica del possibile imediamento commerciale da collocare nel Lotto A che , qualora fosse di media struttura di vendita alimentare di massimo 600 mq. di vendita , non si configuri come ampliamento e/o trasferimento di esercizi di vicinato alimentare esistenti sul territorio comunale ( come riportato nell'attuale "Scheda

APC2 " delle N.d.P. del P.d.R. del P.G.T.) , bensì unicamente come " **nuova media struttura di vendita alimentare " di massimo 600 mq. di vendita , oppure come nuova media struttura non alimentare ,**

*Questo aspetto non ha alcuna incidenza sulla dotazione di standards urbanistici , infatti la verifica degli stessi e' gia' stata effettuata in sede di originaria convenzione sulla base della destinazione commerciale del lotto .*

*L'insediamento commerciale di media struttura anche alimentare nei termini delle superfici previste e' gia' contemplato nel Piano Comunale del Commercio .*

*In sede di originaria stesura del Piano Attuativo e' gia' stato prodotto " Studio sulla mobilita' " che e' allegato quale All. n. 20 alla Delibera di Consiglio Comunale n. 7 del 23/02/2011 di adozione dell'originario Piano .*

**La VARIANTE ha ad oggetto altri due aspetti che non comportano pero' alcuna incidenza sul P.G.T. :**

*3) modifica delle modalita' di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (come previsto nell'art. 6 della originaria convenzione) non piu' secondo le modalita' 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 ;*

*4) modifica dei termini di scadenza per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria originariamente prevista all'art. 6 dell'originaria convenzione entro quattro anni dalla stipula , prorogato di diritto per tre anni dalla L. 98/2013 , perche' venga portato a coincidere con la scadenza del Piano Attuativo , fissata per il 12/10/2021 .*

*Rimangono invariati tutti gli altri impegni originariamente assunti in sede di stipula della Convenzione tra la QUARTO S.A.S. di Marco Angiolini & C. ed il Comune di Ferno .*

**Descrizione delle nuove attrezzature a servizi da insediare nell'area già identificata come Lotto B dell'APC 2**

*Obiettivo della VARIANTE in oggetto e' quello di dare una destinazione urbanistica all'area , già con destinazione di " residenza/attività di servizio alla residenza " , confacente alla struttura da insediare nella stessa , che a solo titolo esemplificativo , ma non esaustivo , si intende prevede a carattere socio-assistenziale , finalizzata ad accogliere una casa alloggio per disabili , unità abitative per persone in condizioni di semiautonomia , spazi da adibire ad accoglienza ed assistenza per minori , giovani e soggetti affetti da forme varie di disagio .*

*La struttura potrà prevedere spazi adibiti ad ambulatorio medico , ed altri servizi di tipo medico-assistenziale .*