

COPIA

Codice Ente

1 1 5 2 2



# COMUNE DI SALTRIO

Provincia di Varese

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 35 Reg. Delib.

OGGETTO: **ADOZIONE AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA N. 01 - VIA CASSI.**

L'anno **duemilatredici**, addì **ventisei** del mese di **settembre** alle **ore 19.00**, nella sede comunale.

Previa notifica degli inviti personali, avvenuta nei modi e termini di legge, si è riunito il Consiglio Comunale in **sessione straordinaria** ed in **seduta PUBBLICA** di **prima convocazione**.

SINDACO	FRANZI Giuseppe	Presente
CONSIGLIERE	SANT'ELIA Renato	Presente
CONSIGLIERE	MASTRONARDI Cristina	Presente
CONSIGLIERE	BUSACCA Pippo	Presente
CONSIGLIERE	ZANUSO Maurizio	Presente
CONSIGLIERE	STASI SALVATORE	Presente
CONSIGLIERE	REALINI DONATELLA	Presente
CONSIGLIERE	LETO BARONE GIUSEPPE	Assente
CONSIGLIERE	SCAVONE GIUSEPPE	Presente
CONSIGLIERE	SARTORELLI ANTONIO	Assente

Totale presenti n. 8

Totale assenti n. 2

Partecipa con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione, ai sensi dell'art. 97, quarto comma, lettera a), del d.lgs. 18.08.2000, n. 267, il Segretario Comunale sig. **dott. Antonio BASILE**.

Il sig. **geom. Giuseppe FRANZI** – Sindaco, assunta la presidenza e constatata la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta e pone in discussione la seguente pratica segnata all'ordine del giorno:

**IL PRESIDENTE** richiama l'attenzione del Consiglio Comunale sugli obblighi di astensione previsti dall'art. 78 del d.lgs. 18.08.2000, n. 267 *"Doveri e condizione giuridica degli amministratori comunali"*, il quale, al secondo comma, dispone che:

*"2. Gli amministratori di cui all'articolo 77, comma 2, devono astenersi dal prendere parte alla discussione ed alla votazione di delibere riguardanti interessi propri o di loro parenti o affini sino al quarto grado. L'obbligo di astensione non si applica ai provvedimenti normativi o di carattere generale, quali i piani urbanistici, se non nei casi in cui sussista una correlazione immediata e diretta fra il contenuto della deliberazione e specifici interessi dell'amministratore o di parenti o affini fino al quarto grado"*.

**IL PRESIDENTE** procede, pertanto, con l'illustrazione della proposta di deliberazione in oggetto.

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

**SENTITO** l'intervento del Presidente;

**PREMESSO** che questo Comune è dotato di un Piano di Governo del Territorio, approvato definitivamente, ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., con deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 in data 28.10.2011, esecutiva ai sensi di legge, il quale individua l'area oggetto della presente deliberazione in zona soggetta ad "Ambito di Progettazione Coordinata n. 1 – art. 17 N.d.P.";

**ACCERTATO** che l'art. 17 del "Piano delle Regole – Normativa" allegato 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. 01;

**PREMESSO** che:

- ✓ in data 16.06.2012 al n. 0004263 di protocollo, la società Immobiliare PINETA s.r.l. (p. IVA 07726730968) con sede e Legnano (MI) in Via della Vittoria al n. 33, nella persona del Sig. RAVELLI Marco in qualità di amministratore unico della suddetta società, nato a Cerro Maggiore il 17.08.1961, residente a Busto Arsizio (VA) in via General G. Biancardi n. 10, in qualità di proprietaria ed avente titolo, ha presentato richiesta per l'attuazione del Piano Esecutivo A.P.C. n. 01, con il quale saranno realizzati dei fabbricati ad uso residenziale;
- ✓ sono state acquisite, in merito alla suddetta società ed al legale rappresentante, i seguenti documenti:
  - certificato di iscrizione alla Camera di Commercio nel Registro delle Imprese di Milano dal 08.02.2012 al n. 07726730968;
  - autocertificazione ai sensi dell'articolo 38 del d.lgs. n. 163/2006, in merito alla capacità a contrarre con la pubblica amministrazione;
  - certificato del casellario giudiziale del legale rappresentate nella sua qualità di amministratore unico;

**VISTO** il progetto inoltrato in data 16.06.2012, interessante i mappali n. 178 – 179 – 175 e 176, del foglio 5, in via Cassi;

**DATO ATTO** che l'intervento proposto prevede, per quanto concerne le verifiche degli standard urbanistici, determinati in complessivi mq. 3.416,65, che gli stessi vengano assolti tramite la *"cessione di aree"*, per complessivi mq. 2.289,80, come di seguito specificato e quantificato:

- ✓ mq. 387,50 relativi alle aree destinate a standard residenziale per formazione di parcheggi pubblici;
- ✓ mq. 1.338,88 relativi alle aree destinate a standard residenziale per formazione di strada pubblica;
- ✓ mq. 563,42 relativi alle aree destinate a standard residenziale per formazione di verde pubblico;

**ATTESO** che l'intervento proposto prevede ancora l'applicazione dell'istituto dell'incentivazione urbanistica nella misura massima del 15% della S.L.P. prevista dal P.G.T., così come consentito dall'art. 17, comma 8, della Normativa del Piano delle Regole, a fronte dell'impegno da parte del Lottizzante a effettuare interventi:

- ❖ aventi per finalità precipua la riqualificazione urbana a fronte del conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli ordinariamente ricollegati ai programmi di intervento, fino ad un massimo del 5%;
- ❖ ai fini della promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico, fino ad un massimo del 5%;
- ❖ ai fini del recupero di aree degradate o dismesse di cui all'art. 1, comma 3bis della L.R. 12/05 e/o ai fini della conservazione degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del D.lgs. 42/04, fino ad un massimo del 5%;

**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 delle aree a standard, come documentato dagli elaborati del P.A. appresso allegati;

**CONSIDERATO** che, l'incremento del 15% della S.L.P. prevista dal P.G.T., così come consentito dall'art. 17, comma 8, della Normativa del Piano delle Regole, potrà essere concesso solamente per la percentuale massima del 10%, a fronte della realizzazione dei seguenti interventi:

- ✓ riqualificazione urbana nella misura del 5%, a fronte del conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli ordinariamente ricollegati ai programmi di intervento;
- ✓ promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico nella misura del 5%;

**CONSIDERATO**, altresì, che l'incremento massimo del 5% per recupero aree degradate o dismesse di cui all'art. 1, comma 3-bis, della L.R. n. 12/2005, non può essere concesso in quanto nel territorio del Comune di Saltrio non esistono zone degradate o dismesse, e le stesse non state individuate nel Piano di Governo del Territorio;

**ATTESO**, pertanto, che sulla base di quanto sopra detto, la capacità edificatoria totale massima potrà risultare pari a 3.268,10 mq. (di cui 2.971,00 mq. come superficie di Scheda d'Ambito APC1 Via Cassi più il 10%);

**PRESO ATTO** che la volumetria aggiuntiva di cui all'art. 17 della Normativa del Piano delle Regole e del comma precedente, potrà essere utilizzata nella progettazione degli edifici solamente:

- ✓ per quanto riguarda la riqualificazione urbana nella misura del 5% per interventi volti al conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli ordinariamente ricollegati ai programmi di intervento, se gli stessi vengono stabiliti e definiti in sede

di approvazione definitiva del presente ambito di progettazione, al fine di consentire l'inserimento degli stessi nella convenzione definitiva; oppure nel caso non sia possibile definire nell'approvazione definitiva gli interventi da realizzare, dovrà essere adottata ulteriore deliberazione consiliare di integrazione della convenzione tra il Comune ed il soggetto proponente l'ambito di progettazione;

- ✓ per quanto riguarda la promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico nella misura del 5%, dopo la verifica dell'ufficio tecnico comunale che l'intervento proposto ricada interamente in classe A;

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

- ❖ all'esterno del perimetro del Centro Edificato, di cui all'art. 18 della Legge n. 865 del 22.10.1971;
- ❖ in zona soggetta al vincolo ambientale di cui al d.lgs. n. 42/04 e s.m.i;

**VISTO** il parere favorevole espresso della locale Commissione per il Paesaggio, nella sua seduta in data 23.06.2012;

**CONSIDERATO** che l'intervento così proposto è conforme al P.G.T. e pertanto assoggettato alle procedure di cui alla L.R. 12/05, art. 14;

**CONSIDERATO**, altresì, che l'intervento così proposto è inserito nel P.I.F. – Piano di Indirizzo Forestale della Comunità Montana del Piambello, a seguito dell'adozione della variante al P.I.F., adottata con deliberazione dell'Assemblea Comunitaria n. 20 del 17.06.2013 che esplicherà la sua efficacia a seguito dell'approvazione definitiva da parte della Provincia di Varese; il P.I.F. attualmente vigente è stato adottato con deliberazione dell'Assemblea Comunitaria del Piambello n. 46 in data 21.12.2011 ed approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 41 del 25.09.2012, esecutive ai sensi di legge;

**VISTO** l'art. 14 della L.R. n. 12/05 riguardante le procedure per l'approvazione dei piani attuativi conformi alle previsioni degli atti di P.G.T.;

**ATTESO** che la presente proposta di deliberazione e relativi allegati tecnici, sono stati pubblicati sul sito internet dell'ente alla pagina <http://www.comune.saltrio.gov.it/amministrazione trasparente/pianificazione e governo del territorio> per il periodo dal 20.09.2013 al 26.09.2013, ai sensi dell'articolo 39 primo comma, lettere a) e b), del d.lgs. 14.03.2013, n. 33;

**PRESO ATTO:**

- ✓ che, in conformità a quanto prescritto dall'art. 49, primo comma, del d.lgs. n. 267/2000, sulla presente proposta di deliberazione hanno espresso parere favorevole, per quanto di competenza:
    - ❖ in ordine alla regolarità tecnica, il Responsabile del servizio Tecnico – Ufficio Edilizia Privata;
    - ❖ in ordine alla regolarità contabile, il Responsabile del servizio Economico Finanziario;
  - ✓ del parere favorevole reso dal Segretario Generale in merito alla conformità della presente proposta di deliberazione alle Leggi, allo Statuto ed ai Regolamenti, ai sensi dell'art. 97, secondo comma, del Decreto Legislativo n. 267/00 e ss.mm.ii;
- che si allegano alla presente deliberazione come parte integrante e sostanziale;

**CON VOTI** sette favorevoli e uno contrario (Giuseppe SCAVONE), espressi nei modi e termini di legge, essendo otto i presenti dei quali otto i votanti e nessuno astenuto;

## **D E L I B E R A**

**1) DI ADOTTARE** il Piano Attuativo dell'Ambito di Progettazione Coordinata denominato A.P.C. n. 01 richiesto dalla società Immobiliare PINETA s.r.l. (p. IVA 07726730968) con sede e Legnano (MI) in Via della Vittoria al n. 33, nella persona del Sig. RAVELLI Marco in qualità di amministratore unico della suddetta società, nato a Cerro Maggiore il 17.08.1961, residente a Busto Arsizio (VA) in via General G. Biancardi n. 10, già citato in premessa, in qualità di proprietaria ed avente titolo, ed interessante i mappali n. 178 – 179 – 175 e 176, del foglio 5, in via Cassi.

**2) DI RICONOSCERE** un incremento massimo del 10% **della S.L.P. prevista dal P.G.T.** così come consentito dell'art. 17, comma 8, delle Normative del Piano delle Regole, a fronte dell'impegno da parte del Lottizzante a realizzare i seguenti interventi:

- ✓ riqualificazione urbana nella misura del 5%, a fronte del conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli ordinariamente ricollegati ai programmi di intervento;
- ✓ promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico nella misura del 5%.

**3) DI NON RICONOSCERE** l'incremento massimo del 5% per recupero aree degradate o dismesse di cui all'art. 1, comma 3-bis, della L.R. n. 12/2005, in quanto nel territorio del Comune di Saltrio non esistono zone degradate o dismesse, considerato, altresì, che le stesse non state individuate nel Piano di Governo del Territorio.

**4) DI DARE ATTO** che, ai sensi dei precedenti commi 2) e 3), la capacità edificatoria massima totale potrà essere pari a 3.268,10 mq. (di cui 2.971,00 mq. come superficie di Scheda d'Ambito APC1 Via Cassi più il 10%).

**5) DI STABILIRE**, alla luce del precedente punto 2), che la volumetria aggiuntiva di cui all'art. 17 della Normativa del Piano delle Regole e del comma precedente, potrà essere utilizzata nella progettazione degli edifici solamente:

- ✓ per quanto riguarda la riqualificazione urbana nella misura del 5% per interventi volti al conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli ordinariamente ricollegati ai programmi di intervento e, se gli stessi vengono stabiliti e definiti in sede di approvazione definitiva del presente ambito di progettazione, al fine di consentire l'inserimento degli stessi nella convenzione definitiva; oppure nel caso non sia possibile definire nell'approvazione definitiva gli interventi da realizzare, dovrà essere adottata ulteriore deliberazione consiliare di integrazione della convenzione tra il Comune ed il soggetto proponente l'ambito di progettazione;
- ✓ per quanto riguarda la promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico nella misura del 5%, dopo la verifica dell'ufficio tecnico comunale che l'intervento proposto ricada interamente in classe A.

**6) DI DARE ATTO** che detto Piano si compone degli elaborati indicati nell'allegato "A", tutti facenti parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.

**7) DI NON AVVALERSI** della facoltà di indire a propria cura la gara con le modalità di cui all'art. 55 del d.lgs. 163/2006, lasciando pertanto tale adempimento in capo al Lottizzante.

**8) DI AUTORIZZARE** il Responsabile del servizio Tecnico – Ufficio Edilizia Privata, a stipulare ad avvenuta approvazione definitiva del progetto adottato con il presente atto la



**Ambito di progettazione coordinata n. 1 – Via Cassi**Società Immobiliare PINETA s.r.l.  
Legnano (MI) in Via della Vittoria al n. 33**E L A B O R A T I**

<b>Tavola</b>	<b>Descrizione</b>
AL1	Relazione paesaggistica
AL2	Relazione tecnica
AL3	Bozza di convenzione
AL4	Computo metrico opere urbanizzazione
AL5	Rettifica confini
1	Inquadramento
2a	Planimetria generale stato di fatto – Rilievo topografico curve di livello
2b	Planimetria generale stato di fatto – Rilievo topografico
3	Rilievo topografico
4a	Planimetria generale progetto – Verifiche urbanistiche, cessioni area
4b	Planimetria generale progetto – Verifiche urbanistiche
4c	Planimetria generale progetto – Planimetria di riferimento schema di lettura
4d	Planimetria generale progetto – Coperture
4e	Planimetria generale progetto – Urbanizzazioni
5a	Sezioni ambientali progetto
5b	Sezioni ambientali progetto
5c	Sezioni ambientali progetto
5d	Sezioni ambientali progetto
5e	Sezioni ambientali progetto
6a	Palazzina A progetto – Piante
6b	Palazzina A progetto – Prospetti e Sezioni – materiali utilizzati
6c	Palazzina B progetto – Piante
6d	Palazzina B progetto – Prospetti e Sezioni – materiali utilizzati
6e	Palazzina C progetto – Piante
6f	Palazzina C progetto – Prospetti e Sezioni – materiali utilizzati
6g	Villette progetto – Piante
6h	Villette progetto – Prospetti e sezioni – materiali utilizzati
7	Rappresentazione fotografica progetto – Rendering



# COMUNE DI SALTRIO

## Provincia di Varese

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. (OMESSO) DEL 26.09.2013 AVENTE AD OGGETTO:

**ADOZIONE AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA N. 01 - VIA CASSI.**

### PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA

(Art. 49, primo comma, d.lgs. 18.08.2000, n. 267)

Per quanto concerne la regolarità tecnica, si esprime parere favorevole.

Saltrio, lì 26.09.2013

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO  
Ufficio Edilizia Privata  
F.to ing. Maurizio Zanuso

### PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE

(Art. 49, primo comma, d.lgs. 18.08.2000, n. 267)

Per quanto concerne la regolarità contabile, si esprime parere favorevole.

Saltrio, lì 26.09.2013

IL RESPONSABILE  
DEL SERVIZIO ECONOMICO FINANZIARIO  
F.to rag. Antonella Bernasconi

### PARERE DI CONFORMITÀ DELL'AZIONE AMMINISTRATIVA

(Art. 97, secondo comma, d.lgs. 18.08.2000, n. 267)

Si esprime parere favorevole in merito alla conformità della presente proposta di deliberazione alle Leggi, allo Statuto ed ai Regolamenti.

Saltrio, lì 26.09.2013

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to dott. Antonio BASILE



Fatto, letto e sottoscritto:

IL PRESIDENTE

F.to geom. Giuseppe FRANZI

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to dott. Antonio BASILE

\*\*\*\*\*

### CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Responsabile del servizio Affari Generali certifica che il presente verbale, ai sensi dell'art. 124, primo comma, del d.lgs. 18.08.2000, n. 267, viene pubblicato all'Albo Pretorio on-line nel sito web istituzionale di questo Comune accessibile al pubblico (art. 32, primo comma, legge 18.06.2009, n. 69) il giorno **28.09.2013**, e vi rimarrà affisso per quindici giorni consecutivi fino al giorno **13.10.2013**.

Lì, 28.09.2013

IL RESPONSABILE  
DEL SERVIZIO AFFARI GENERALI  
F.to Salvatore Riccio

=====  
Per copia conforme all'originale in carta libera ad uso amministrativo.

Lì, 28.09.2013

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO AFFARI GENERALI  
Salvatore Riccio



=====  

### CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione, pubblicata all'Albo Pretorio on-line nel sito web istituzionale di questo Comune per quindici giorni consecutivi dal 28.09.2013 al 13.10.2013, è divenuta esecutiva il giorno **08.10.2013**, decorsi 10 giorni dalla sua pubblicazione (art. 134, terzo comma, del d.lgs. 18.08.2000, n. 267).

Lì, .....

IL RESPONSABILE  
DEL SERVIZIO AFFARI GENERALI  
Salvatore Riccio